

ГИД ПОКУПАТЕЛЯ ТАУНХАУСА

С полным каталогом поселков таунхаусов и картой всех поселков
Вы можете ознакомиться на Townhouse.ru.

Гид подготовлен на основе материалов и данных
специализированного портала о таунхаусах Townhouse.ru.

Москва



2014 г.

Что такое таунхаус?

Слово «таунхаус» появилось в нашем языке сравнительно недавно. Несмотря на то, что в буквальном переводе с английского townhouse означает «дом в городе» или «городской дом», сейчас таунхаусами в основном называют загородную недвижимость, причем едва ли не любую.

В «стандартном» современном значении таунхаусом принято называть малоэтажный дом, примыкающий боковыми стенами к другим жилым зданиям, как правило, того же типа.

Классический таунхаус обязательно имеет отдельный вход и небольшой (1-4 сотки) прилегающий к дому участок земли. Хотя гараж не является непре-

менным архитектурным атрибутом таунхауса «по умолчанию», в подавляющем большинстве случаев он в таких домах также присутствует.

Архитектурная модель «пристроенных» друг к другу домов появилась в Европе несколько столетий назад. Например, именно в таком стиле по указу Генриха IV в начале XVII в. были построены дома, примыкающие к парижской Площади Вогезов (Place des Vosges).

Что же это такое на самом деле, и в каких случаях применение этого градостроительного термина будет считаться легитимным?



Площадь Вогезов в Париже

Родиной таунхаусов принято считать Англию, где этот термин начал применяться в XIX в. Именно тогда здесь впервые появились лондонские «городские дома» аристократов, где они останавливались во время своих визитов в столицу. Таунхаус, таким образом, выполнял функцию второго дома, в то время как основной резиденцией для представителей английской знати продолжало оставаться родовое поместье.

Изначально такие дома могли располагаться отдельно, но позже к ним стали пристраиваться дома членов и друзей семьи и просто людей, принадлежащих к тому же благородному сословию, образующая целые кварталы примыкающих друг к другу строений.

В начале прошлого века модель такой застройки начала широко прак-

тиковаться в Европе, но особое распространение она получила в США. В частности, уже в двадцатые годы таунхаусы буквально «опоясали» Нью-Йорк. На сегодняшний день таунхаусы получили широкое распространение как в Соединенных Штатах, так и во многих странах Европы.

Расположившись в ценовой нише между коттеджем и многоквартирным домом, таунхаусы стали удобным бюджетным вариантом для среднего класса, являясь с одной стороны довольно экономичным, с другой — вполне респектабельным и достойным жильем.

Некоторые связанные с архитектурными особенностями таунхаусов недостатки, такие, как сложности с перепланировкой (окна по понятным причинам могут рас-

полагаться лишь на двух сторонах здания) и меньшая чем в отдельных коттеджах «автономность» проживания — легко перекрываются очевидными плюсами: привлекательная цена, относительно низкая индивидуальная стоимость обслуживания совмещенных друг с другом зданий, возможность проживания на природе, но все же в достаточной близости мегаполиса.

У покупателя таунхауса есть возможность сочетать пасторальный деревенский пейзаж и чистый воздух с привычными городскими удобствами, сохраняя тесную связь с «большой землей» для работы и бизнеса. И, что немаловажно, живущие в таких поселках семьи обычно оказываются в соответствующей их социальному уровню среде «вполне приличных» соседей.

Более-менее массовая практика постройки таунхаусов началась в середине 90-х. Изначально этот тип жилья преподносился девелоперами как элитный, но вскоре стало ясно, что цены квадратных метров таунхаусов и коттеджей никак «не хотят» приравняться, и в рекламе таких проектов появился акцент на преимущества, характерные для «бизнес-класса», а цены на таунхаусы снизились до относительно разумных.

Действительно, само строительство сгруппированных домов обходится дешевле: здесь и централизованная подводка коммуникаций, и более низкая, по сравнению с коттеджным вариантом стоимость крыши и стен, часть

из которых, как и фундамент, получают общими.

Тем временем, для обозначения групповых малоэтажных проектов используется целый ряд различных обозначений. Самое понятное — дуплекс и твинхаус, то есть дома, рассчитанные на две семьи. Затем идут квадрохаусы. Это, вне зависимости от архитектурного решения и класса отделки — мини-комплекс на четырех хозяев. А вот мезонет, виллетта, роухаус и лейнхаус — лишь ребрендинговая разновидность тех же самых таунхаусов, по своим объективным характеристикам, как и все прочие заблокированные дома, относящиеся к эконом- и бизнес-классу.

Запутывающая псевдо-классификация — лишь маркетинговый прием, позволяющий дистанцироваться от «базового» названия таунхаус и попытка «затащить» жилой проект в более высокий класс.

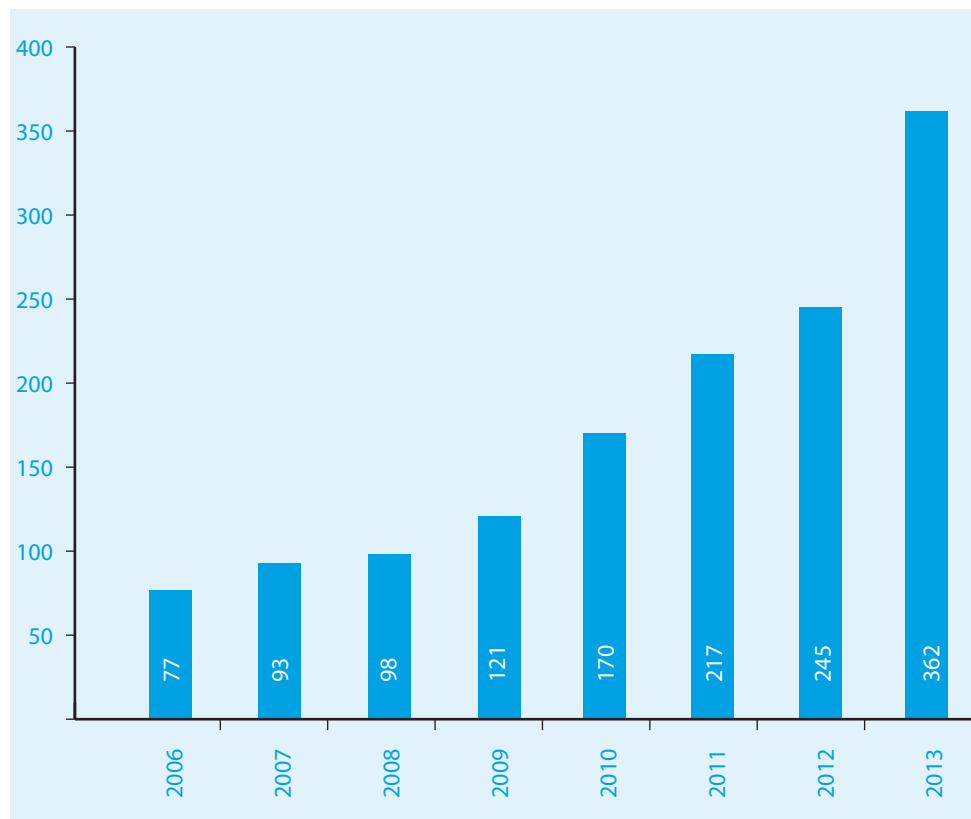
С «модой» на новые названия иногда связаны забавные ситуации. Иногда покупатели из России, например, просят зарубежных риэлторов показать им «не надоевшие таунхаусы, а настоящие лейнхаусы» (сленговое английское название того же таунхауса). Такой экзамен на «профпригодность» риэлторы проходят по разному: кто-то пытается выяснить в чем же там отличие, а наиболее бойкие, не задавая лишних вопросов, приглашают «продвинутых» покупателей осмотреть «самый лучший комплекс лейнхаусов».



Коттеджный поселок «Наполеон»

Динамика роста числа таунхаусов

Поселки таунхаусов Подмосквья 2006–13 гг.*



В момент становления рынка, самыми популярными направлениями были Дмитровское, Калужское, Новорижское и Ленинградское шоссе.

В 2006-2007 г. особо активно росло число проектов на Новой Риге и на Калужском шоссе.

В 2010 году появляются проекты на юго-восточном направлении (Егорьевское, Носовихинское шоссе), происходит увеличение числа проектов на Ярославском шоссе.

*По данным портала Townhouse.ru, учитываются как новые, так и завершенные проекты.

Топ 10 поселков таунхаусов на первичном рынке*

1. Бристоль

Расположение: 7 км от МКАД по Киевскому шоссе, в ближайшее время рядом откроются станции метро Саларьево и Румянцево.

Предложение: таунхаусы, дуплексы и квадрохаусы 87, 94, 110 и 160 кв. м
Порядок цен – 6-8 млн. руб.

2. Суханово Парк

Расположение: 8 км от МКАД по Варшавскому шоссе, г. Видное

Предложение: таунхаусы от 90 до 200 кв. м, поселок построен
Порядок цен: от 11, 75 млн. руб.

3. Фестиваль

Расположение: 9 км от МКАД по Киевском шоссе, от трассы – всего 0,5 км

Предложение: таунхаусы 118 и 181 кв. м
Порядок цен: от 4,3 и от 6,3 млн. руб.

4. Апрелька Парк

Расположение: 26 км от МКАД по Киевскому шоссе, 2 км от трассы

Предложение: таунхаусы 106, 124, 145, 210 кв. м
Порядок цен: от 4,3 млн. руб.

5. Новая Москва

Расположение: 25 км от МКАД по Калужскому шоссе

Предложение: дуплексы: от 173 кв. м
Порядок цен: от 6 млн. руб.

6. Мартемьяново парк

Расположение: 27 км от МКАД по Киевскому шоссе, чуть менее 2 км от трассы

Предложение: таунхаусы 115 кв. м, 125 кв. м, 144 кв. м, квадрохаусы 170 кв. м, дуплексы 192 кв. м
Порядок цен – от 3,9 млн. руб.

7. Белый город

Расположение: 15 км от МКАД по Пятницкому шоссе

Предложение: 6 типов таунхаусов от 109 до 131 кв. м
Порядок цен: от 5,85 млн. руб.

8. Квартал таунхаусов Кронбург

Расположение: 8 км от МКАД по Калужскому шоссе

Предложение: 6 типов таунхаусов от 93,8 до 154,5 кв. м.
Порядок цен: от 9,9 млн. руб.

9. Домодедово-таун

Расположение: 18 км от МКАД по Каширскому шоссе

Предложение: таунхаусы от 102 до 144 кв. м.
Порядок цен: от 5,95 млн. руб.

10. Олимпийская деревня Новогорск

Расположение: 0 от МКАД по Машкинскому шоссе

Предложение: от 202,1 до 254,2 кв. м.

*По данным портала Townhouse.ru, учитываются как новые, так и завершенные проекты.

Таунхаус глазами юриста

Сегодня рынок Московского региона наводнен разными форматами сблокированных домов. А что на самом деле приобретает покупатель таунхаусов?

В документах о собственности встречаются самые разные названия таунхаусов — и блоки, и части домов, и просто жилые дома, и квартиры, и квартиры в жилом доме. Жилищный кодекс РФ знает только два вида жилых помещений — жилой дом и квартира. Так же в нем упоминается часть жилого дома.

Наиболее правильно называть таунхаус частью жилого дома, но часто называют квартирами. И порой даже административные органы принуждают к тому, что им более понятно, используя нормативные документы, где говорится, что жилой дом, в котором более двух квартир, является многоквартирным. Соответственно, все помещения в этом доме должны быть квартирами.

Но этой логике можно противопоставить то, что есть выходы из жилых помещений на земельный участок. Если такой выход есть, то это уже не многоквартирный дом, за исключением случаев, когда присутствуют другие признаки многоквартирного дома — общий чер-

дак, подвал и т.п. Поэтому в текущем регулировании наиболее правильно было бы использовать термин «жилой дом» или «часть жилого дома как отдельный объект». В этом случае собственник может оформить и право собственности на прилегающий земельный участок, и что-то переделать. Если (хотя такого пока не случалось) на территории поселка нет управляющей организации, каждый собственник сам организует управление своей собственностью.

Если в таунхаусе жилой блок называется квартирой, то этот объект вне зависимости от его технических характеристик становится многоквартирным домом. Со всеми вытекающими последствиями — общее имущество, общий участок, на который распространяется требование об общем имуществе, необходи-

мость согласования любых изменений — как на участке, так и на фасаде.

Собственники должны собрать общее собрание и выбрать один из способов управления, например, привлечь стороннюю организацию. Чаще всего таунхаусов эта проблема не касается, потому что в них порядка 10 блоков. А до 12 квартир допускается управление без привлечения каких-то управляющих организаций. Но все формальности при этом нужно соблюсти — провести собрание, избрать председателя. В противном случае муниципальное образование, где расположен этот таунхаус, обнаружит, что эти мероприятия не проведены, не выбран способ управления, и организует привлечение управляющей организации.



Жилой комплекс «Экодолье Шолохово»



Коттеджный поселок «Митино»

Сколько документов о собственности должно быть при покупке таунхауса?

Один, если это многоквартирный дом. Земля под пятном застройки отдельно практически никогда не оформляется. Нормальная практика, когда оформляется документ на строение и документ на участок. И в зависимости от того, квартира это или жилой дом, появляются два аспекта.

Если это квартира, то земельный участок, который расположен непосредственно под домом, скорее всего общая долевая собственность всех собственников жилых блоков в таунхаусе. При этом если земельный участок был оформлен «под обрез фундамента», то в общую долевую собственность попал только этот земельный участок. И тогда может появиться некий прилега-

ющий участок, который может быть отдельно оформлен, куплен, продан и т.д. Соответственно, появляются два документа о собственности.

Также нужно учитывать, что у таких домов часто нужно сделать отмостку, которая становится частью общего имущества, к которому у каждого должен быть доступ. В результате возникают неразрешимые проблемы — как обеспечить такой доступ, как огородить участок, потому что внутри оказывается общая собственность. Если таунхаус оформлен как жилой дом, то в этом случае образуется единый земельный участок, как находящийся под пятном застройки данного блока, так и на прилегающей территории. В этом случае возникают два документа — документ на собственность на дом и документ на собственность на земельный участок.



Квартал таунхаусов «Никольское»

Нужно ли оформлять в собственность прилегающий участок?

На этот вопрос каждый покупатель отвечает для себя сам. Обычно человек чувствует себя спокойнее тогда, когда и дом, и участок, на котором расположена недвижимость, находятся в его собственности. Но если объект сформирован как многоквартирный дом, то общий земельный участок становится общей долевой собственностью всех жителей таунхауса. И без решения всех собственников невозможно что-либо сделать на территории.

Может быть, в текущем правовом регулировании такая процедура и удобна. Она позволяет воздействовать на собственника, пытающегося использовать территорию для своих нужд, мешая остальным. Но в плане использования земельного участка для собственных нужд индивидуальная собственность, конечно, лучше.

Какие документы необходимо проверить перед покупкой таунхауса?

Перед любой покупкой нужно:

- Проверить действующее разрешение на строительство, посмотреть, что в нем написано.
- Проверить права на земельный участок, поинтересоваться, что, собственно, продают: только ли дом или дом с земельным участком, как будет оформлен этот земельный участок.
- Проверить вид разрешенного использования, потому что если застройка таунхауса пройдет на территории, не предназначенной для этого, то она фактически становится самовольной постройкой и может быть снесена. Примеры подобных случаев хорошо известны.

Таунхаусы можно строить на землях, предназначенных для малоэтажного жилищного строительства или для индивидуального и малоэтажного строительства. В порядке исключения на дачных землях возможна постройка таунхаусов, имеющих только 4 секции, развернутых по сторонам света — в один ряд не более двух секций.

Технологии строительства

В зависимости от того, в каком сегменте девелопер реализует свои объекты, выбираются и технологии строительства. В бизнес-классе это монолит-кирпич, в эконом- и комфорт-классе — блоки из ячеистого бетона, каркасные дома и сэндвич-панели.

Для таунхауса информация об использованной технологии и материалах строительства вдвойне важна, т. к. в этом случае сохранность и ценность вашей недвижимости зависит не только от вас, но и от соседей.

Еще совсем недавно многие покупатели воспринимали покупку таунхауса, как возможность получить большую площадь (пусть даже посредственного качества) за относительно небольшие деньги. Поэтому застройщики шли по пути максимального удешевления технологии строительства. До сих пор на рынке существует определенный стереотип таунхауса как light-версии загородного дома.

Одной из причин, снижающих ценность коттеджей, построенных в конце прошлого века, является отсутствие проектной документации с указанием технологии строительства и использованных материалов. Без этой информации невозможно грамотно обслуживать дом!



Коттеджный поселок «Маленькая Шотландия»

Многие застройщики нарезают узкие таунхаусы с площадью этажа 35–40 метров, при этом вытягивая их вверх на 3–4 уровня. Такая планировка не может быть комфортной, поскольку позволяет разместить на этаже лишь одну-две комнаты и подсобные помещения, и вынуждает жителей такого дома совершать постоянные пробежки по лестницам. Однако в последние 3–4 года стереотип таунхауса ломается новыми качественными проектами, расположенными в престижных районах ближнего пояса Московской области. Стоимость лота в таком проекте может достигать 30–40 млн. рублей.

Если судить по тому, какие неполные и неточные данные о технологиях строительства подмосковных таунхаусов

дают нам аналитики рынка, становится очевидно: покупателей этот вопрос пока мало волнует. К сожалению...

Согласно социологическому опросу, проведенному компанией Blackwood, предпочтения покупателей в выборе технологии строительства сблокированного жилья распределены следующим образом:

- монолитно-кирпичная — 63 %
- каркасная — 15 %
- газосиликатная — 7 %.

А вот какие данные приводит отдел продаж поселка «Маленькая Шотландия»: в целом на рынке проектов эконом-класса 60 % таунхаусов строится из ячеистого бетона (блоков), 30 % из кирпича.



Поселок таунхаусов «Белый город»

Кирпич

Самый традиционный строительный материал. Экологичный, паропроницаемый, прочный, долговечный. Работать с кирпичом можно даже зимой, надо просто использовать кладочные растворы со специальными добавками. Из недостатков кирпичного строительства стоит отметить: кладочная стена не может быть идеально ровной! Поэтому внутренняя отделка (если только вы не выбирается стиль «лофт») требует либо штукатурных

работ, либо выравнивания стен листами гипсокартона. Более того, кирпичная стена подвержена усадке, на которую требуется до 3–4 лет!

Согласно современным представлениям — кирпич недостаточно энергоэффективный материал. Поэтому наружная кирпичная стена (чтобы удовлетворять действующим требованиям к теплозащите зданий) должна быть не тоньше 1 метра.

Монолит или кирпично-монолитные технологии

Технология монолитного строительства — одна из самых передовых, современных и дорогих. Суть: вяжется металлический каркас, вокруг него ставится опалубка, в которую залива-

ется бетон. Преимущества монолита — быстрота возведения, прочность и возможность проектировать дома свободной планировки, возводя вместо стен только опорные колонны. Монолитные дома легче кирпичных на 15–20 %, за счет уменьшения толщины стен и перекрытий достигается экономия строительных материалов, стены и потолки практически сразу готовы к чистовой отделке.

Иногда из железобетона делают только «скелет» дома. А наружные стены выкладывают «дышащим» материалом, позволяющим сохранять внутри дома комфортный микроклимат. Технология монолит-кирпич активно применяется в поселках бизнес-классов, например, «Домодедово Таун», Юсупово Life Park, «Московские дали».

Отдельно можно выделить технологию монолитную несъемной опалубки. Опалубка изготавливается из различных синтетических материалов, например, пенополистирола, и не снимается после затвердевания бетона, а остается как единое целое с бетонной основой, служа еще и утеплителем. Иногда технология несъемной опалубки имеет собственное зарегистрированное название. Поселок «Трувиль» построен с использованием технологии блюмакс (несъемной опалубки из пенополистирола).

Наиболее известные поселки с таунхаусами из кирпича:

«Ильинский квартал», «Резиденция Рублево», Park Avenue, Victoria City, «Фирсановка Лайф».



Коттеджный поселок «Ильинский квартал»

Монолитная технология применяется при строительстве таунхаусов в ЖК «Загородный Квартал» и в ЖК «Кантри Парк» в г. Звенигороде.



Жилой комплекс «Загородный Квартал»

Блоки из ячеистого бетона и керамзитобетонные блоки

Плюсы ячеистого бетона — большое количество пор, что позволяет обеспечить отличную звуко- и теплоизоляцию при минимальной толщине и массе стены. Ячеистые бетоны бывает разными. Газосиликатные блоки автоклавного твердения наиболее прочные и «дышащие». Их преимущество в том, что в силу технологии производства размеры таких блоков одинаковы, швы между ними получаются совсем тонкими. А значит, исключаются мостики холода!

Каркасная и сэндвичевая технология

На самом деле — это не одна и не две, а огромный спектр технологий, говорить о которых «в общем», не зная деталей, невозможно. Например, каркас может быть деревянным, из клееного бруса и металлическим. Пространство между балками можно закрывать готовыми панелями (которых тоже великое множество), а можно использовать отдельно облицовочный материал, отдельно утеплитель. Более того, сами панели могут иметь в своем составе металлический швеллер, который будет служить элементом жесткости и позволит обойтись без каркаса вообще.

Но есть у этих технологий нечто общее. Дома по ним возводятся очень быстро, позволяют обходиться легким фундаментом. Стены потом получаются ровными и гладкими, снаружи их можно декорировать почти любым материалом. Но, главное, такой дом легко разбирать и перестраивать. Правда, преимущество, столь важное в индивидуальном домостроении (особенно в западных странах), является скорее недостатком для секции в составе таунхауса.

Материал кровли

Большинство домов насчитывает два этажа, иногда к ним добавляется мансарда. В качестве кровельных материалов идут металлочерепица и мягкая черепица (еврошифер). Металлочерепица долговечна, легко монтируется, не требует подрезки, с нее легко сходит снег. Единственный минус — более низкий показатель шумоизоляции, который,

впрочем, легко убирается с помощью утеплителей.

В более дорогих проектах применяется обмедненная кровля и натуральная черепица. Обмедненное железо — очень долговечный материал (срок службы более 100 лет), со временем он покрывается красивой пленкой малахита. У него есть только один недостаток: он требует безукоризненного соблюдения технологии монтажа. Рабочие должны быть в резиновой обуви, орудовать резиновыми инструментами, и использовать медные гвозди. Мельчайшая царапина покрытия приведет в скором времени к появлению сквозной дыры.

Натуральная черепица, конечно, красива. Но слишком много весит. Ее нельзя класть на легкие конструкции.

На что следует обращать внимание при покупке таунхауса?

Чаще всего поселки сдаются с центральными коммуникациями. Может не быть газа, но это ведет к значительному удорожанию эксплуатации таунхауса. Следует с осторожностью относиться к тем проектам, где коммуникации еще не подведены.

Степень «укомплектованности» таунхауса инженерной инфраструктурой может отличаться от проекта к проекту. В одном поселке можно приобрести полностью укомплектованный таунхаус с отделкой «под ключ», в другом — может не быть внутренних перегородок, что позволяет организовать пространство дома по своему собственному усмотрению.

Таунхаусы в ЖК «Видный» выполнены из монолита с наружными стенами из керамзитобетонных блоков. В КП «Мисайлово» материал наружных стен является пенобетонные блоки, в КП «Западный стиль» материал строительства — пенобетонные блоки, кирпич, монолитный бетон. Из керамзитобетонных блоков построены таунхаусы в поселке «Мечта».

Пеноблоки изготавливают из смеси воды, цемента и песка с пенообразователем. Они дешевле газосиликатных блоков, хотя уступает им по многим другим характеристикам. Другой эконом-материал — керамзитобетонные блоки. Их делают из бетона со вспученной глиной в качестве заполнителя. Большой недостаток керамзитобетона — гигроскопичность и низкая прочность.



Коттеджный поселок «Новотроицкий»

Для того, чтобы выявить возможные дефекты строительства нужно быть не просто специалистом, необходим доступ к испытательской лаборатории. Более того, самый неприятный для нашего климата дефект — наличие мостиков холода, можно обнаружить только тогда, когда в таунхаусе уже будет смонтирована система отопления!

Самый простой совет — оцените постройку визуально: не откалывается ли облицовка, нет ли трещин в фундаменте, ровные ли стены, не видны ли повреждения, правильная ли геометрия. По ГОСТУ отклонение стены от вертикали допускается только на 1 см на 1 этаж) Про фундамент можно задать следующие вопросы: какой тип (обязательно монолит), глубина (не менее 1,6 м), какую нагрузку выдерживает (обычно еще 1 этаж).

Инженерные коммуникации должны быть выполнены из современных материалов: электрические провода — желательно медные, водопроводные трубы — полиэтилен низкого давления (ПНД) или оцинковка.



Коттеджный поселок «Ильинский квартал»

Соседские отношения

Народная мудрость гласит: «чем выше забор, тем лучше соседи». Именно поэтому многие стараются огородить свой участок двухметровым забором. А как быть жителям таунхаусов, у которых соседи всегда на виду? На Западе открытость пространства, виртуальность границ между участками подкрепляется действующими нормами соседского права. Вместо заборов там — закон. У нас пока такового нет. Соответствующие поправки в Гражданский Кодекс подготовлены, но пока не приняты.

Главный принцип, лежащий в основе регулирования соседских отношений, заключается в ограничении прав собственника имущества таким образом, чтобы осуществление собственником его правомочий не нарушало прав и законных интересов соседей. У нас же остается уповать только на здравый смысл соседей и управляющей компании. Уважение — это хорошо. Но ненадежно. Давайте посмотрим, где мы можем опереться на законы.

Ночной шум

У нас в каждом регионе есть законы о соблюдении тишины, а несколько лет назад было дано определение Верховного Суда РФ. Там сказано, что законодатель вправе связать наступление ответственности не с уровнем звучания звуковоспроизводящих устройств (то есть с нарушением установленных санитарно-гигиенических нормативов по уровню шума), а собственно с на-

рушением тишины и покоя граждан, поскольку именно нарушение тишины и покоя приводит к нарушению права граждан на отдых.

Строительные работы

Более серьезные проблемы начинаются, когда соседи решают что-то перестроить. Дело даже не в том, что при этой перестройке как-то пострадает ваша секция (если пострадает, то ущерб возможно доказать). Может просто ухудшится внешний вид здания и, соответственно, ваша недвижимость несколько потеряет в цене. Как быть в этой ситуации? Тут на первое место выходит способ оформления вашего таунхауса. По закону такого формата как «таунхаус» нет, есть «жилые дома блокированной застройки». И в рамках жилых домов блокированной застройки секции оформляются, по большому счету, двумя путями: это может быть квартира в составе такого дома, либо часть жилого дома (в последнем случае можно получить и свидетельство о собственности на землю). Юридический статус таунхауса имеет очень большое, а иногда и решающее влияние на дальнейшее владение, распоряжение и пользование своей собственностью.

Придомовая территория

Так же юридический статус таунхауса важен, когда речь заходит об обустройстве придомовой лужайки. В случае, если земля находится у в собственности, крайне сложно оспорить ее «неконцептуальное» использование. Если же земля

СКОЛЬКО СТОИТ ЖИЗНЬ В ТАУНХАУСЕ

в собственность не передается (и покупателям не приходится платить налоги), соблюдаются все этические нормы совместного проживания.

Заглянуть в замочную скважину

Как быть, если ваш сосед начинает делать на своей территории то, что вам не нравится, например, устанавливать камин. Увы, если он соблюдает все противопожарные нормы, сделать вы ничего не сможете. Точно так же вы будете незащитны, если сосед уедет, и не будет зимой отапливать свою секцию. В условиях средней полосы это чревато тем, что вы будете подогревать за свой счет его дом. А если подобное будет повторяться из сезона в сезон, то вызовет ускоренное разрушение соседской секции, что, согласитесь, неприятно. Здесь можно только посоветовать выбирать проекты с хорошей термоизоляцией и удачными планировочными решениями.

Хотя риэлторы в один голос уверяют, что в будущем продавать будет легче те таунхаусы, у которых есть документы

на землю, жить легче в «многоквартирном доме». Если таунхаус оформлен как многоквартирный дом, то все отношения в доме регулируются как взаимоотношения в многоквартирном доме. Фасад, кровля, общие инженерные коммуникации без решения общего собрания собственников помещений в таком доме не могут быть каким-либо образом изменены. Если же это часть дома, то собственник имеет больше прав.

Обязательства не нарушать внешний облик построек и архитектурную концепцию поселка прописывается в договоре купли-продажи. И если владелец будет затевать несогласованные перепланировки, то девелопер или управляющая компания может обратиться в суд. На практике же подобные судебные разбирательства крайне редки и случались только в элитных сегментах недвижимости, когда репутация проекта для девелопера перевешивала неприятности от хлопот, связанных с судебными разбирательствами. Гораздо чаще управляющая компания просто ничего не замечает.

Риэлторы говорят, что трое из пяти покупателей, приходящих на просмотр «вторичной» квартиры, сразу же просят показать листочки с расчетом квартплаты. Пределы, в которых может изменяться величина ежемесячной оплаты за московскую квартиру, мы представляем. А что с таунхаусом?

Рассмотрим структуру ежемесячных платежей за городскую квартиру. В счет включены плата за техническую эксплуатацию помещения (уборка территории, освещение и отопление мест общего пользования), вывоз мусора, запирающие устройства, антенну, радиоточку. За отопление платим на основании показаний общедомового прибора учета (распределяется пропорционально площади квартиры), газ, потребление воды и водоотведение — на основании показаний индивидуальных счетчиков. Отдельно оплачиваем телефон, интернет и электроэнергию.

Ежемесячные платежи для квартир одинаковой площади и класса могут различаться почти в два раза. Управляющая компания не включает водопотребление для общедомовых нужд в «техническую эксплуатацию», а разбрасывает по квартирам... Не оптимизирована система теплоснабжения, и счет за отопление получается слишком высоким. Да и договор о вывозе мусора можно заключать на разных условиях.

В случае с таунхаусами такого четкого понимания нет. Эксперты приводят впечатляющий разброс цифр только по техобслуживанию (без учета воды, электроэнергии, газоснабжения и т. п.)... В строящихся поселках класса «эконом» — от 1,5 тыс. до 10 тыс. рублей, «комфорт» — от 1,5 тыс. до 15 тыс. рублей, «бизнес» — от 2,2 тыс. до 19,5 тыс. рублей, «премиум» и de luxe — от 8 тыс. до 33,6 тыс. рублей. Средние расценки соответственно составляют 4 983 руб., 6 390 руб., 8 983 руб. и 18 563 руб. Такой большой разброс в цифрах эксперты объясняют «нестандартностью» сегмента. Итоговая цифра зависит от площади, плотности домовладений, соотношения территорий застройки и рекреации, дополнительной инфраструктуры, близости к Москве, наличия других поселков в управлении и даже степень готовности поселка.

Точно спрогнозировать, сколько в итоге будет стоить обслуживание таунхауса, довольно затруднительно. Если поселок уже построен и заселен, можно поговорить с жителями. С «новостроем» все сложнее, но при наличии профессиональной управляющей компании непонимания возникают достаточно редко. Гораздо хуже, когда поселком таунхаусов управляет ТСЖ, так как собственникам зачастую сложно договориться о целях использования общих средств.

Не говоря уже о том, что собрать эти средства со 100% домовладений практически невозможно.

Как говорят эксперты, опасаться стоит не того, что выставят слишком высокий счет, а того, что обещанная работа не будет выполнена. Жители могут столкнуться с недобросовестной УК: деньги исправно платятся, а мусор так и лежит на дорогах. Такая ситуация характерна для поселков с плохими продажами.

Тарифы на коммунальные услуги в коттеджном поселке, как правило, выше (естественная разница между городом и загородом). Кроме того расходы на отопление в малоэтажных домах априори всегда больше. Обычно в таких поселках уже проведены все необходимые коммуникации, а если дом находится рядом со скважиной, то плата за воду будет совсем небольшой. Хотя к привычным «городским» статьям расхода добавится расход воды на полив газона. В среднем же ежемесячные коммунальные платежи составляют примерно 4–9 тыс. рублей.

На что обращать внимание

Чтобы оградить себя от переплат в будущем, необходимо обязательно спросить застройщика, планирует ли он увеличивать цены в связи с готовностью поселка, и если да, то на сколько. Дело в том, что в некоторых поселках платежи вообще

не взимаются до того, пока хоть один квартал не станет полностью готовым.

Надо внимательно изучать договор с управляющей компанией. Цены всегда диктует рынок: перед покупкой лучше изучить, сколько платят жители в аналогичных загородных комплексах, и какова «вилка» цен в данном сегменте. Это поможет понять, завышает или занижает девелопер стоимость платежей, и почему.

Обычная практика — подписание договора с управляющей компанией одновременно с договором купли-продажи. Если же на этапе покупки с вами не хотят говорить об обслуживании — стоит насторожиться.

Большинство застройщиков привлекают управляющую компанию уже на ранних этапах строительства, поскольку это позволяет сразу решить вопрос с обслуживанием инженерных коммуникаций, дорог и т. д. Даже если стройка только начинается, девелопер, скорее всего, уже будет иметь представление о том, как УК будет работать в поселке. Поэтому он может озвучить покупателю примерный размер эксплуатационных платежей. Но узнать, не возникнут ли в дальнейшем дополнительные расходы, до окончания строительства и заселения практически невозможно.

Партнеры проекта



Поселок таунхаусов «Наполеон»

Новая Москва, 27км от МКАД по Киевскому или Калужскому шоссе, реализуется 5—я очередь.

www.napoleon-poselok.ru



ЖК «Экодолье Шолохово»

Мытищинский район, д. Шолохово, Дмитровское шоссе, 15 км МКАД

www.ecodolie.ru/proj/sholokhovo/



КП «Пушкинское озеро»

д. Жуковка, 27 км по Ярославскому, Красноармейскому шоссе, берег Жуковского озера

www.p-zero.ru



Квартал таунхаусов «Никольское»

3 км от МКАД по Калужскому шоссе

www.kvartal-nikolskoe.ru



КП «Новотроицкий»

Новая Москва, 21 км от МКАД по Киевскому или Калужскому шоссе, вблизи г. Троицк

www.novotroitskiy.ru



ЖК «Девять»

г. Котельники, ул. Яничкин пр., 2
1,5 км до МКАД, ближайшая ст. метро «Жулебино», в 2014 г. откроется станция «Котельники»

www.9domov.com



ЖК «Мишино»

Зеленая зона г. Химки, Ленинградское шоссе, менее 20 км от МКАД

www.мишино.рф

Справка

Рижский квартал

Расположение: 10 км Волоколамское шоссе на берегу природного озера
Предложение: таунхаусы 170 – 230 кв.м, потолки 3,2 – 4,5 кв.м
Порядок цен: от 28 млн. руб.
Стадии готовности: завершение строительства
Отдел продаж: +7 (495) 925-77-44

Ильинский квартал

Расположение: 7 км от МКАД по Новорижскому шоссе, по соседству с музеем усадьбой «Архангельское»
Предложение: 3 секции: 263 кв. м без отделки, 263 кв. м с отделкой, 240 кв. м с отделкой
Порядок цен: \$1,0 млн, \$1,5 млн, \$1,65 млн.
Стадии готовности: построен, продажи на вторичном рынке
Отдел продаж: +7 (495) 363 -31-91, 780-58-73

Резиденция Рублево

Расположение: 64 км МКАД (внешняя сторона), вблизи Мякинской поймы
Предложение: таунхаусы от 220 кв. м до 577 кв. м (без отделки)
Порядок цен: от \$1,2 млн. до \$3,0 млн.
Стадии готовности: построен
Отдел продаж: +7 (495) 923-10-00

Парк авеню

Расположение: 23 км от МКАД по Новорижскому шоссе. 5 км от трассы
Предложение: таунхаусы 294 и 361 кв. м, участки от 2 до 8 соток

Порядок цен: от 21,8 млн до 33,8 млн рублей
Стадии готовности: все корпуса возведены под крышу
Отдел продаж: +7(495) 974-00-10

Сабурово парк

Расположение: Пятницкое шоссе, 9 км от Москвы, 7 мин. до метро
Предложение: 2-эт. таунхаусы 102 – 123 кв.м, панорамный вид на лес
Порядок цен: от 6,05 млн. руб.
Стадии готовности: окончание строительства
Отдел продаж: +7 (495) 363-28-63

Загородный квартал

Расположение: 8 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, менее 3 км от трассы
Предложение: таунхаусы площадью 177 кв. м, 235 кв. м, 240 кв. м, а также квартиры
Порядок цен: 15,12 – 18,4 млн. руб.
Стадия готовности: строится первая очередь. Вручены ключи владельцам шести таунхаусов, остальные 39 блоков будут сданы до конца ноября 2014 года.
Отдел продаж: +7 (495) 500-08-08

Олимпийская деревня Новогорск

Расположение: 0 км от МКАД, Машкинское шоссе
Предложение: таунхаусы 202,1 – 256 кв.м.
Порядок цен: от 33 млн. руб.
Стадии готовности: 1,2 очереди сданы, 3 очередь — сдача конец 2014 г., таунхаусы с видом на гольф-поле
Отдел продаж: +7 (495) 728-66-28

Маленькая Шотландия

Расположение: 14 км от МКАД по Ленинградскому шоссе (около 3 км от трассы)
Предложение: таунхаусы 136,9 кв. м и 143,3 кв. м, дуплексы 180 кв. м и 188 кв. м, участки от 2 до 9 соток
Порядок цен: 7,7 – 13 млн. рублей
Стадии готовности: возведено 560 секций, обустроено 70% дорог, проведено озеленение и благоустройство.
Отдел продаж: +7 (495) 363-32-33

Кантри парк

Расположение: г. Звенигород, ул. Первомайская
Предложение: готовые таунхаусы 134 кв. м, 137 кв. м, строящиеся таунхаусы 252 кв. м
Порядок цен: 7,7 – 7,8 млн. руб. (готовые), 13,365 млн. руб. (строящиеся)
Стадии готовности: сдана первая очередь
Отдел продаж: +7 (495) 646-79-63

Домодедово таун

Расположение: 17 км от МКАД по Каширскому шоссе, от трассы около 2 км
Предложение: таунхаусы 102 – 180 кв. м (готовность 1 кв. 2015 г.)
Порядок цен: от 5,95 млн. руб.
Стадии готовности: первая очередь построена, вторая — в стадии строительства
Отдел продаж: +7 (495) 363-55-01

Прибрежный

Расположение: Щелковское шоссе 21 км, на берегу реки
Предложение: таунхаусы 105, 138,

146 кв.м. — 2 этажа, 226 кв.м. — 3 этажа
Порядок цен: от 3,9 млн. руб.
Стадии готовности: комплекс сдан
Отдел продаж: +7 (495) 215-15-66

Малаховское озеро

Расположение: 14 км Новорязанского ш, поселок Малаховка
Предложение: таунхаусы 158,76; 199,4; 215,47; 290,42 кв. м
Порядок цен: от 6,6 млн. руб.
Стадии готовности: поселок готов, ключи, прописка
Отдел продаж: +7 (495) 795-11-11

Архитектурный пригород «Южная долина»

Расположение: 9 км скоростное шоссе Москва — аэропорт Домодедово
Предложение: 1200 таунхаусов 96 – 177 кв.м.
Порядок цен: от 6,3 млн. руб.
Стадии готовности: строительство
Отдел продаж: +7 (495) 585-22-22

Мечта

Расположение: 23 км от МКАД по Рогачевскому шоссе
Предложение: таунхаусы в 1-м квартале — от 93 кв. м, таунхаусы в 5-м квартале от 138 кв. м
Порядок цен: от 7,7 млн. руб., от 6,2 млн. руб.
Стадии готовности: 1-й квартал построен, получены свидетельства о собственности. 5-й квартал — построена 1-я очередь
Отдел продаж: +7 (495) 510-10-99, (800) 250-10-99

TOWNHOUSE.RU

всё о таунхаусах

DOMNAMORE.RU

недвижимость на побережье

DOMzAMKAD.RU

загородная недвижимость
Подмосковья

M2.RU

все о недвижимости

NOVAYA-RIGA.RU

информация
по Новорижскому
направлению



domotdiha.ru
весь отдых на одном сайте

санатории, дома отдыха
и пансионаты России и
Подмосковья

KVARTIRA v MOSKVE.RU

новостройки Москвы

OFFICE v MOSKVE.RU

Коммерческая недвижимость
Москвы

KVARTIRAzAMKAD.RU

новостройки Подмосковья
