Содержание

Об авторе……2

Введение……3

1. Категории земель и вид разрешенного использования……4-7

а) Возможность регистрации в ДНП, ДНТ и СНТ……7-8

б) Земельные участки с подрядом и без подряда……8-10

2. Популярные критерии выбора земельного участка……11-12

3. Основные характеристики земельных участков……13

а) Рыночная стоимость и размеры……13-14

б) Безопасность……14-16

в) Удобство……16

г) Инфраструктура……17-18

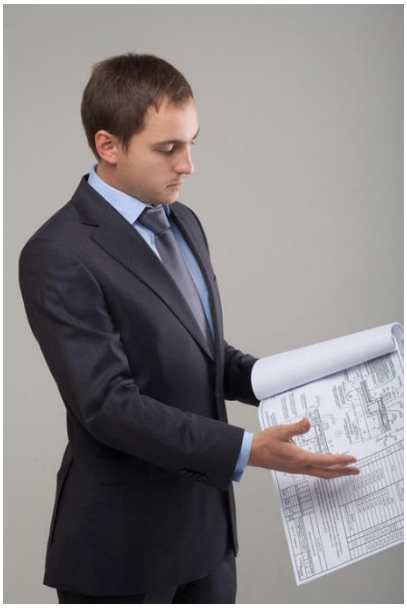
д) Окружение и природа……18-22

е) Имидж……22-23

ж) Исключительные характеристики……23-25

4. Алгоритм выбора земельного участка……26-28

Заключение……29



Об авторе

Виталий Злобин

- Практикующий архитектор, предприниматель, исследователь;

- Магистр архитектуры;

- Руководитель проектно-строительной компании «HOMESPRO» и обучающего центра Проектируй.рф;

- Убежденный сторонник достижения наилучшего результата в проектировании и строительстве.

Это пособие для тех, кто:

• выбирает земельный участок для строительства дома в первый раз;

• хочет понять, чем руководствуются заказчики, выбирая землю под строительство;

• купил земельный участок и столкнулся с рядом вопросов о том, что на нем можно или нельзя строить.

Введение

Загородный дом начинается с земельного участка. Если его нет, то любой проект дома превращается в абстракцию, которую так или иначе придется менять под будущие особенности купленной земли. Земля диктует многие условия строительства. Начиная с конструкции фундамента под домом и, заканчивая его расположением и размерами. Это напрямую влияет на бюджет, а значит и на планы заказчика по возведению своего дома.

Чтобы не ошибиться в выборе земельного участка, необходимо знать, о каких именно условиях строительства идет речь. Так же и о том, как эти условия влияют на будущий загородный дом. Часть условий известна каждому и не вызывает вопросов. Но некоторые из них влияют неочевидно. Перед вами книга – попытка разобраться в этом хитросплетении и ответить на вопрос, как именно необходимо подходить к выбору земельного участка под строительство будущего дома?

Кроме того, в этой книге вы найдете информацию об алгоритме выбора земельного участка. Без системного подхода вы рискуете купить «кота в мешке» – участок, который не позволит вам реализовать свои планы на строительство дома. Даже если вы готовы вкладывать немалые суммы денег, чтобы преодолеть все риски, необходимо разбираться в вопросе и уметь делать выводы из множества предложений на рынке купли-продажи земли.

В своих учебных программах и на ресурсе www.проектируй.рф я подробно рассказываю об этом и обучаю всем необходимым инструментам для создания проекта загородного дома. Эта книга – ваш «входной билет» в часть проекта, которая касается понимания особенностей и организации планировки земельного участка. Помните, что с грамотно выбора участка начинается грамотное строительство. Дочитайте эту книгу до конца и узнайте много полезной информации о том, как выбрать земельный участок для своего будущего дома.

Желаю вам удачи и интересного чтения!

Виталий Злобин, октябрь 2016



1. Категории земель и вид разрешенного использования

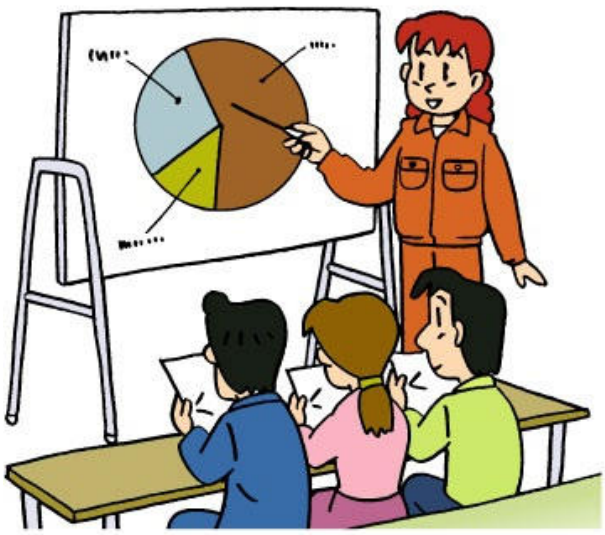
Наличие большого количества свободной земли ежегодно дает толчок частному домостроительству в России. Наибольшее число участков представляет собой земли сельскохозяйственного назначения (ок. 386 135 800 га), значительно меньше – земли населенных пунктов (ок. 19 886 900 га). Существуют и другие категории земель, но для нас они не представляют интереса, т.к. не относятся к теме этой книги.

Рис. 1



Полезно знать, что категорийность земельных участков появилась не просто так. По сути это узаконенная типология земель для целей налогообложения, установления правового режима их использования и охраны. Для гарантии целевого использования земли в нашей стране существует земельное законодательство в виде Земельного Кодекса РФ (далее – ЗК РФ). Перед выбором земельного участка нелишним будет разобраться с категориями и ограничениями, которые они накладывают.

Начнем с земель сельскохозяйственного назначения. Согласно ЗК РФ это земли с плодородными почвами за границами поселений, выделенные для сельскохозяйственных нужд (производства сельскохозяйственной продукции). В самом этом определении уже регламентируется целевое использование – сельскохозяйственные нужды. Поэтому строить жилой дом на такой земле по закону нельзя. Можно изменить категорию, т.е. присоединить землю к землям населенных пунктов. Но даже на землях населенных пунктов вы не вправе строить, что вам вздумается. Почему?



Любой земельный участок обладает еще одной характеристикой – видом разрешенного использования. Существует т.н. «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков». Это документ, который утверждается приказами Минэкономразвития РФ. На текущий момент действует версия от 24 декабря 2014 года. 3 ноября 2015 года вступили в силу крайние поправки к этой версии. Все это без труда можно найти в сети Интернет.

В Классификаторе виды разрешенного использования разделены на 12 групп, в которых есть еще и внутренняя классификация. Первая группа описывает как раз ведение сельского хозяйства. Во внутренней классификации этой группы есть растениеводство, овощеводство, скотоводство, пчеловодство и т.д. Здесь же мы можем встретить садоводство как вид разрешенного использования. Речь идет об известных нам садовых некоммерческих товариществах (далее – СНТ).

Вторую группу Классификатора мы изучим более подробно, потому что здесь будет сказано о размещении жилых помещений различного вида и обеспечении проживания в них, т.е. о жилой застройке. Исключением здесь служит коммерческое использование помещений, использование под лечебные и профилактические нужды, под вахтовый способ использования и под режимные учреждения. В общем, становится понятно, что во второй группе речь идет исключительно о строительстве жилья.

Сюда относится (в скобках нумерация указана согласно Классификатору):

1) Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных и садовых домов) – (2.1);
2) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка – (2.1.1);
3) Приусадебные участки для личного подсобного хозяйства – (2.2);
4) Блокированная жилая застройка – (2.3);
5) Передвижное жилье – (2.4);
6) Среднеэтажная жилая застройка – (2.5);
7) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – (2.6);
8) Обслуживание жилой застройки – (2.7);

Сделаем из вышеизложенного вывод. Для строительства индивидуального жилого дома необходимы следующие категории земель: 1) Земли населенных пунктов; 2) Земли сельскохозяйственного назначения (только для садоводства). Т.е. для строительства индивидуального жилого дома на землях сельскохозяйственного назначения необходим вид разрешенного использования «малоэтажная жилая застройка (размещение дачных и садовых домов)».



Как вы поняли категория 2.1 «Малоэтажная жилая застройка» подразделяется еще на несколько подпунктов: индивидуальное жилищное строительство (далее – ИЖС), размещение дачных домов (далее – ДНП или ДНТ) и СНТ. Именно эти аббревиатуры, скорее всего, вы уже слышали, изучая рынок земли под покупку участка.

Так вот, здесь надо иметь в виду категории земель. ИЖС можно строить только на землях населенных пунктов. ДНП, ДНТ и СНТ – на землях сельскохозяйственного назначения (при условии наличия юридической организации партнерства или товарищества). К слову, в коттеджных поселках, где продают участки с подрядом или без, или даже с готовым домом, земля должна иметь категорию «земли населенных пунктов».

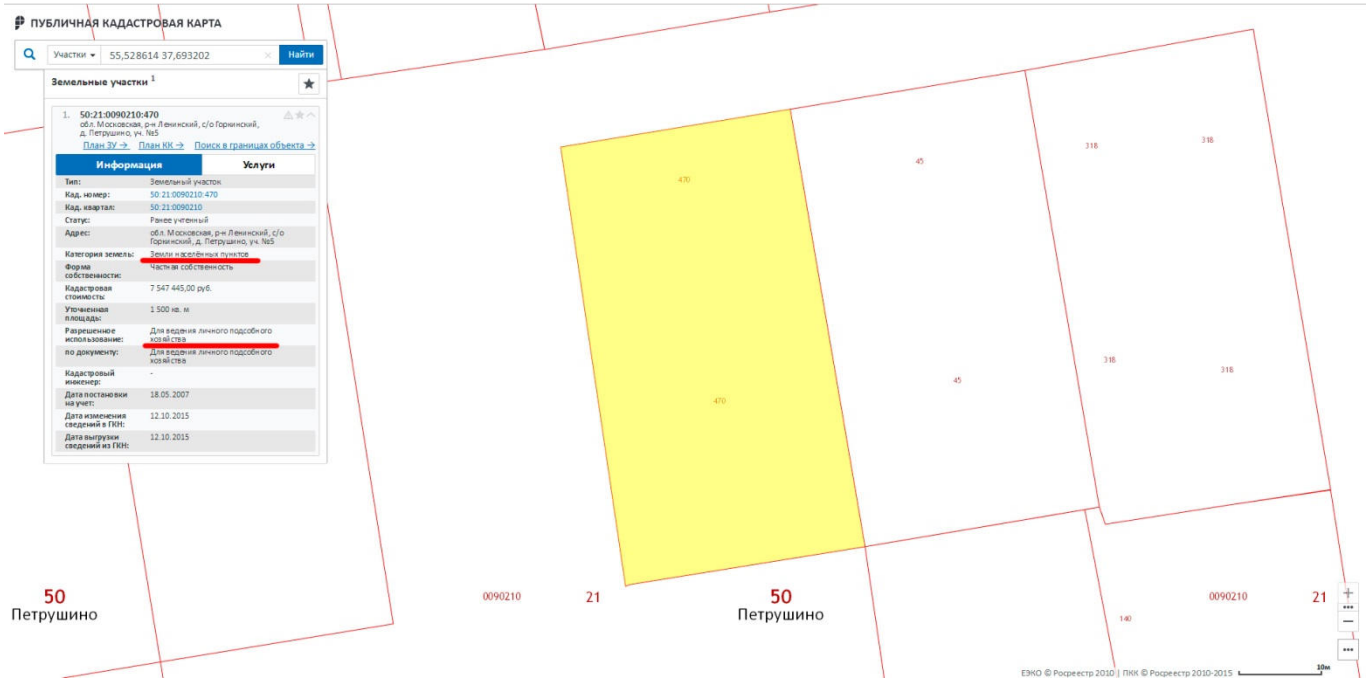
Скажу вам честно, неподготовленному человеку все это понять трудно. Даже архитекторы и строители чаще всего в этом не разбираются. Это вотчина юристов, которые занимаются решением земельных вопросов. Поэтому, в целях экономии времени, я выделил наиболее благоприятные сочетания категорий земель и видов разрешенного использования (Таб. 1). Кстати, обе эти характеристики участка можно посмотреть на Публичной Кадастровой карте в сети Интернет (www.pkk5.rosreestr.ru) (Рис. 2 красным цветом).



Таб. 1

Категория земли	**Вид разрешенного использования земли**	**Условия использования**
Земли населенных пунктов	Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Налоговая ставка – 1,5% от кадастровой стоимости участка в год.
Земли населенных пунктов	Приусадебные участки для личного подсобного хозяйства (ЛПХ)	Позволяет строить все то же самое, что на землях ИЖС, только налоговая ставка в пять раз меньше – 0,3% от кадастровой стоимости участка в год.
Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения дачного и садоводческого хозяйства (ДНП, ДНТ и СНТ)	С недавнего времени в домах ДНП, ДНТ и СНТ даже можно зарегистрироваться (прописаться). Размер налоговой ставки от 0,3% от кадастровой стоимости участка в год.

Рис. 2



а) Возможность регистрации в ДНП, ДНТ и СНТ

Для начала определимся с определением садового участка. В Федеральном законе о «Садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» имеется четкое разграничение всех землевладений на три категории: дачные, огородные и садовые.

Фактически, согласно федеральному законодательству садовым участком является земельный участок, основное предназначение которого – выращивание плодовых, ягодных, овощных и разнообразных сельскохозяйственных культур. На садовых участках разрешается располагать различные хозяйственные и вспомогательные постройки, они не должны быть предназначены для проживания человека.

Однако в наше время многое изменилось. Сейчас в ДНП, ДНТ и СНТ возводят каменные загородные дома и коттеджи со всеми коммуникациями. Понятно, что строить такой дом без возможности регистрации и постоянного проживания бессмысленно. Есть несколько условий, которые нужны для того, чтобы подразделение Федеральной миграционной службы признало за вами право быть прописанными по месту нахождения дачного или садового дома. Вот они:

1) Земля, на которой находится дом, должна полностью соответствовать критериям и видам разрешенного использования;
2) Согласно законам, регистрация допустима исключительно в тех помещениях, которые признаны жилыми и годными, в которых вы сможете жить круглогодично;
3) Для того чтобы домик на даче признали жилым, необходимо сделать его капитальным (стены и фундамент должны отвечать требованиям к капитальному дому);
4) Дом и земля, на которой он построен, обязательно должны быть в частном владении;
5) У вас не должно быть другой постоянной прописки.

Как итог, в ДНП, ДНТ и СНТ можно строить жилой дом и даже регистрироваться, но нужно приготовиться к регулярным членским взносам и денежными вливаниями на нужды поселка. Кроме того, вероятны трудности с подключением централизованных сетей и сетей газоснабжения.

б) Земельные участки с подрядом и без подряда

Термины «земельный участок без подряда» и «земельный участок с подрядом» на слуху у всех. Их смысл довольно прост. Под покупкой участка «с подрядом» подразумевается заключение обязательного договора с застройщиком (продавцом земельных участков в поселке) на строительство дома. Причем строительство осуществляется по архитектурному проекту застройщика и его силами за счет покупателя участка. Участок «без подряда» дает покупателю свободу в строительстве. Теперь вы можете строить, что и как угодно на своем участке, при этом контроль над строительством, закупку материалов и ввод объекта в эксплуатацию вы возлагаете на свои плечи.

Земельные участки с подрядом были широко распространены в 2000-е годы. Смысл подобных сделок стал понятен покупателем, после того как застройщики начали отказывать в приобретении участков, на которых предполагалось самостоятельное строительство. Это мотивировалось желанием соблюсти единый архитектурный стиль поселка, его планировочную структуру и благоустройство. По замыслу застройщиков такие меры должны были способствовать повышению статуса поселка до элитного, эксклюзивного. В отличие от ДНП, ДНТ и СНТ, где владельцы участков строили дома вразнобой из различных материалов и в разных стилях (на Рис. 3 слева).



Рис. 3





По сути это была монополия на фоне ограниченного числа коттеджных поселков. Застройщик диктовал свои условия, иногда злоупотребляя ситуацией, повышая цены на строительство. Кризис 2008 года внес свои коррективы, т.к. заставил считать деньги, как покупателей, так и застройщиков. Многие коттеджные поселки с подрядом оказались невостребованными. Это заставило застройщиков распродавать участки теперь уже без подряда, а покупатели охотно их скупали.

После кризиса, когда люди купили достаточное число участков без подряда и попробовали самостоятельно построить на них загородные дома, выяснились интересные экономические факты.

Во-первых, при покупке земельного участка без подряда оказалось реальным снизить стоимость земли до 40%. Раньше застройщик закладывал в стоимость существенную переплату для того, чтобы покрыть свои риски: медленная продажа других участков или даже отсутствие покупательского спроса на часть из них. Кроме того, в переплату включались банковские проценты по кредиту, выданному застройщику на покупку земли.

Во-вторых, теперь владелец земли сам мог организовывать процесс строительства. Сюда относится разработка индивидуального архитектурного проекта, закупка стройматериалов по выгодным ценам, выбор лучшей строительной бригады и строительство по индивидуальным срокам. В варианте «с подрядом» застройщику все это было безразлично, т.к. у него нет обязательств экономить деньги покупателя, а есть только обязательство построить дом.

Подведем итог. Если вы экономите деньги, то вариант участка «с подрядом» вам вряд ли подойдет. Если вы экономите время, и с деньгами проблем нет, то вариант «с подрядом» вполне подойдет для строительства дома в коттеджном поселке. Главное здесь это заключить понятный во всех отношениях договор с застройщиком.

В последние несколько лет появился комбинированный вариант участков «без подряда». Заключается он в том, что архитектурный проект своего будущего дома вам необходимо обязательно согласовать с главным архитектором поселка. Ограничения, которые накладываются на застройку, называются «архитектурно-градостроительными регламентами». Обычно их выдают покупателю после приобретения участка в виде альбома типового проекта загородного дома. На него нужно ориентироваться при разработке индивидуального проекта, как в оформлении, так и в архитектурно-планировочных решениях.



Архитектор Виталий Злобин © www.проектируй.рф Тел: 8 (495) 664 55 91, e-mail: arch.homespro@gmail.com

2. Популярные критерии выбора земельного участка

За десятилетие работы архитектором, а потом и руководителем своего проектным бюро через мои руки прошла почти сотня индивидуальных проектов. Конечно, за каждым таким проектом стоял конкретный земельный участок, на основании которого велась вся работа. Наш многолетний опыт показывает, что на решение заказчиков, купивших участки, повлияли следующие факторы:

1) Рыночная стоимость земельного участка и размеры;
2) Безопасность (общая экологическая ситуация, уровень шума от магистралей, близость к аптекам, продуктовым магазинам, охрана территории);
3) Удобство (удаленность от города, транспортная доступность, близость к ключевым местам: дом или работа);
4) Инфраструктура (обеспечение электричеством, газом, стоимость подключения);
5) Окружение и природа (близость водоемов, леса, живописный вид);
6) Имидж (соседство, возможность стать частью комьюнити, близость к статусным местам);
7) Исключительные мотивы (индивидуальные предпочтения).

В сегментах эконом класса и среднего класса выбор происходит в указанной последовательности. В сегментах бизнес класса и премиального класса, как правило, работает обратная последовательность или различные ее комбинации.

Интересно отметить, что другие характеристики земельного участка, которые напрямую влияют на строительство, рассматриваются вскользь или вообще опускаются заказчиками. Речь идет о наличие кустарников и деревьев на участке, физико-механических свойствах грунтов, уровне грунтовых вод, ориентации по сторонам света, форме рельефа, уровне относительно проезжей части, наличии ливневой канализации, требуемой глубине скважины и других технических особенностях участка. Считается, что их можно преодолеть впоследствии с помощью современных строительных технологий. Деревья срубить, фундаменты усилить, сделать высокий цоколь, поставить фильтрационный колодец и т.д.



Отчасти это так, но для этого необходим соответствующий бюджет, а также полный грамотный проект, который не может стоить дешево.

Если говорить о готовом предложении в виде земельного участка в коттеджном поселке, то все перечисленные характеристики могут быть разом решены застройщиком. Это становится коммерчески привлекательным ходом для покупателей – будущих владельцев участков. Ведь при покупке участка вам уже не надо думать о самостоятельном решении технических и инженерных задач. Если же вы покупаете участок не в коттеджном поселке, то обязательно планируйте их решение заранее.

Еще есть неочевидные характеристики участка, также решаемые современными способами. Например, удаленность от производства строительных материалов. Эта задача решается наличием сети логистических центров, строительных рынков и развитой транспортной инфраструктуры. Другой пример из этой же серии – наличие подъездов к участку. Развитая сеть дорог Подмосковья решает эту проблему. Мобильность строительных компаний и бригад также дает возможность строить в самых удаленных уголках Подмосковья и в соседних областях.

Далее мы остановимся на каждом критерии выбора подробнее. Мы увидим, из каких характеристик складываются предпочтения в выборе земли.



3. Основные характеристики земельных участков

Так получается, что выбор земли это всегда комплексное ответственное решение, в котором нет какой-то преобладающей черты. Даже в сегменте класса «эконом» стоимость не является единственным критерием выбора. Все потому, что покупка земли это не покупка товара быстрого потребления, как обувь, одежда или гаджеты.

Земельный участок станет основой для всех дальнейших действий по возведению загородного дома и других построек, подключения его к инфраструктуре, благоустройства и дизайна и придомовой территории. Люди это понимают, и не спешат принимать поспешные решения. Вам будет интересно узнать, что т.н. «цикл покупки» земельного участка (время принятия решения о покупке) может достигать двух лет. При этом покупатель будет тратить много времени на поездки и осмотры участков, следить за ценой, торговаться, сравнения предложений в сети Интернет и т.д.

а) Рыночная стоимость и размеры

В соответствии со стандартами оценки в Российской Федерации существуют следующие виды стоимости: 1) рыночная; 2) инвестиционная; 3) ликвидационная; 4) кадастровая. Нас интересует первая и четвертая, поскольку земельный участок под индивидуальное жилищное строительство приобретается сугубо для личного пользования.

Кадастровая стоимость – это стоимость земельных участков, определяемая в результате государственной кадастровой оценки земли с учетом их классификации по целевому назначению. Кстати, за последние полгода количество жалоб россиян на некорректную оценку стоимости возросло в 1,5 раза.



Для определения кадастровой стоимости объекта оценки методами массовой оценки определяется рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровую стоимость любого земельного участка можно посмотреть на Публичной Кадастровой карте в сети Интернет (www.pkk5.rosreestr.ru).

С 2017 года радикально изменятся правила оценки недвижимости. Суть в том, что проводить кадастровую оценку земельных участков будут не независимые оценщики, как сейчас, а сотрудники бюджетных учреждений. Т.н. «асессоры государственного кадастра». Это может привести к массовому пересмотру цен на землю. Причем, как в большую стоимость, так и в меньшую, а это неминуемо отразится на размере налогов.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не оказывается неправомерного влияния.

Независимой оценкой рыночной стоимости земельного участка занимаются специализированные организации, имеющие разрешение на такой вид деятельности. Они называются оценочными компаниями и участвуют в процессах купли-продажи земли. Однако стороны (покупатель и продавец) вправе отказаться от услуг оценочной компании, если договорятся о цене самостоятельно. Также подобные услуги требуются при возникновении разногласий с налоговыми органами по вопросу соответствия договорных цен рыночным ценам.

Как это ни странно, но цена за участок играет роль только в условиях тотальной экономии денежных средств, при планировании строительства дома. Поскольку люди покупают участки для личного пользования, они понимают, за что переплачивают. Потому что дешево – не всегда качественно и хорошо. Оптимально, если вы заложите на участок от 20% до 50% от общего бюджета строительства. При этом имейте в виду, что по очень грубым прикидкам в ближнем Подмосковье стоимость участка превышает стоимость среднестатистического дома. В среднем Подмосковье – равна ему. В дальнем – меньше стоимости строительства загородного дома.

Во всех остальных случаях выбирается ориентировочный ценовой диапазон, т.к. земельный участок кроме цены обладает набором других весомых характеристик. Часто заказчики готовы переплатить за понравившийся участок, потому что какое-то его качество перевесило чашу весов в свою пользу. Об этом мы поговорим ниже.

Если говорить о размерах участка, то старайтесь не выбирать под капитальный дом средней площади 200-250 кв.м. участки меньше 10 соток. Для дома общей площадью 300-350 кв.м. придется ориентироваться на участки площадью от 15 соток. Это связано с тем, что на такой площади вы сможете разместить дом с террасой и вспомогательными строениями, плюс выдержать нормативные отступы от забора.

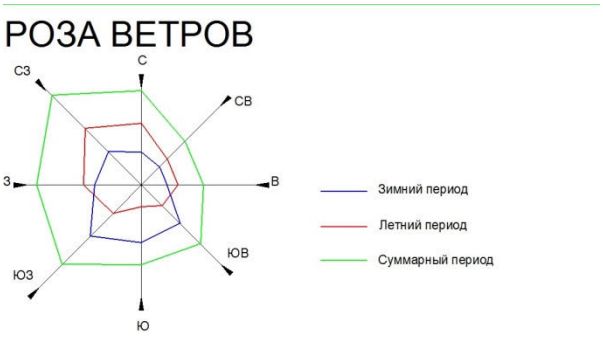
б) Безопасность

Следующий критерий выбора земельного участка включает в себя такие вещи как: общая экологическая ситуация, уровень шума от магистралей, близость к аптекам, продуктовым магазинам, охрана территории. Основной смысл – выбрать участок с максимально безопасной и благоприятной окружающей средой. Это важно, потому что 9 из 10 участков покупаются для проживания семьями, отдыха детей и взрослых, улучшения здоровья за пределами мегаполиса.



К вопросу оценки безопасности необходимо подходить по принципу «от общего к частному», а не наоборот. Привязываться к какому-либо местному фактору неверно, если вы не представляете общую картину в целом. Вопрос экологии необходимо изучать с «розы ветров» (Рис. 4). Это схема, которая показывает преобладающее направление ветра.

Рис. 4



Город	Январь, %								Июль, %							
	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ
Москва	9	7	7	15	16	20	13	13	17	10	10	8	6	11	16	22

Роза ветров необходима для оценки загрязнения воздуха. Изучите расположение вредных промышленных производств, крупного города и магистралей относительно своего участка. Сопоставьте данные с розой ветров, и вы получите картину движения загрязненного воздуха. Если ваш участок стоит на пути этого движения, то экологическая ситуация там будет не из лучших.

Кстати, по этой причине элитными направлением (Рублево-Успенское шоссе, пос. Барвиха, Новорижское шоссе и т.д.) для строительства домов в Подмосковье считается запад и прилегающие направления. Все дело в том, что в суммарный период преобладающим направлением ветра Москвы является северо-запад (ветер дует с северо-запада) (Рис. 4). Загрязненный воздух, смог и пыль перемещаются в юго-восточном направлении, не попадая в западную часть Московской области.

Близкое соседство земельного участка с любым промышленным производством нежелательно. Проверить такое соседство можно с помощью современных электронных карт, а расстояния – по действующим санитарным нормам. Расстояние называются «санитарно-защитные зоны» и указаны в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" в соответствии с санитарной классификацией предприятий.

Уровень шума от магистралей, к сожалению, графически не измеряется. Поэтому его проверку можно выполнить только опытным путем. Для этого придется выехать на место и прислушаться. Важно, чтобы был соблюден ряд условий. Во-первых, лучше это делать зимой или ранней весной, чтобы на деревьях не было листвы, шумящей от дуновения ветра.

Во-вторых, предварительно стоит ознакомиться с планом строительства магистралей рядом с вашим участком, потому что после строительства новых дорог уровень шума изменится в большую сторону. Сюда же можно отнести и ремонтируемые магистрали. Во время ремонта шума от автомобильного движения не будет, но как только ремонт закончится, ситуация изменится.

Близость к населенным пунктам дает жителям возможность не отдаляться от цивилизации. Доступ к аптекам, магазинам и автозаправочным станциям улучшает комфортное проживание загородом. Для того чтобы оценить наличие таких объектов также можно воспользоваться электронными картами. В коттеджных поселках специально строят продуктовые магазины, аптеки и другие розничные торговые точки для обеспечения жителей всем необходимым. Это улучшает среду проживания и повышает интерес покупателей к поселку.

То же самое относится и к охране территории населенного пункта, где вы покупаете участок. В ДНП, ДНТ и СНТ это решается наличием сторожа, оплачиваемого на взносы. В населенных пунктах средства охраны придется устанавливать самостоятельно. Ну а в закрытых коттеджных поселках работают частные охранные предприятия.

в) Удобство

Здесь речь, само собой, пойдет о расположении земельного участка относительно мест нашего обитания, работы, отдыха и т.д. Немалая часть людей покупают земельный участок, руководствуясь этими мотивами. На второй план отходят стоимость, и даже размеры участка (маленький, но зато рядом с родственниками).

Наше проектное бюро несколько раз делало проекты солидных и больших домов для маленьких участков. Во всех случаях участок был выбран по неочевидным, на первый взгляд, причинам. Надо ли говорить, что загородные дома на таких участках становятся похожими на «свечки», вытягиваясь вверх за счет добавленных этажей. И все ради того, чтобы увеличить общую площадь здания. Конечно, это нерациональный подход. Поэтому «удобство» я понимаю шире, чем просто близость к родственникам или работе. Сюда я отношу и удобство пользования домом, и удобство его строительства. В конце концов, пропорциональность и соразмерность это один из законов архитектурной композиции, в которой дом и участок – части одного целого.

Тем не менее, никто не отменял транспортную доступность участка. Иногда эта характеристика начинает противоречить безопасности, в рамках которой мы отходили максимально далеко от шумных и загрязненных мест. Например, магистрали. С точки зрения удобства близость к ним это большой плюс. Но с точки зрения безопасности, такое расположение требует высоких заборов и шумозащитных экранов.



г) Инфраструктура

Нехватка ресурсов сказывается уже сейчас. Для климата средней полосы России это, в первую очередь, природный газ и электричество. Подключение к этим сетям является первостепенной задачей. Водоснабжение и канализацию можно сделать для каждого участка в индивидуальном порядке в виде скважины и септика.

Еще не так давно, когда возводились первые коттеджные поселки в Подмосковье, ресурсов было достаточно. Газораспределительные станции имели резервы, а с электричеством тем более не было проблем. В наше время эти ресурсы оказались в дефиците. Если с электроснабжением ситуация сегодня улучшается, то с газом продолжает оставаться плохой. Стоимость подключения газа может запросто превысить стоимость земельного участка. Причем переплата за услуги подключения колоссальная.

Я знаю немало случаев, когда сворачивались целые инвестиционные проекты строительства коттеджных поселков по банальной причине – отсутствие газа. Им, откровенно говоря, торгуют и этот теневой рынок, в отличие от рынка электроснабжения, не упорядочен и непрозрачен.

Если вы присматриваете земельный участок, то необходимо действовать на опережение. Узнайте, как обстоят дела с подключением к газу и электричеству на вашем будущем участке? Если подключения нет (что вероятнее всего), то, во сколько вам оно обойдется? Если вы покупаете земельный участок в коттеджном поселке, то также потрудитесь проверить факт законного подключения к сетям. Я встречал случай, когда застройщик коттеджного поселка, не рассчитав свои силы, не смог подключить газ. Однако это не помешало ему выставить участки в поселке на продажу, мол, газ будет в будущем. Вот только будет или нет, это большой вопрос.

Существуют и другие решения проблемы. Например, газгольдеры. Также с развитием инженерного оборудования стали появляться отопительные котлы, работающие на альтернативном топливе. Некоторые модели могут совмещать несколько видов топлива. Есть жидкотопливные и твердотопливные котлы. Жидким топливом практически всегда выступает дизельное топливо, реже мазут. Твердое топливо бывает разным: брикеты, пеллеты (топливные гранулы), уголь (древесный или каменный), дрова. Ниже я приведу таблицу теплоотдачи этих материалов (Таб. 2).

Таб. 2

Вид топлива	Тепловая способность, ккал/кг
Пеллеты	4500
Дрова	2500
Древесный уголь	7500
Каменный уголь	7400
Мазут	9800
Дизельное топливо	10200
Природный газ	8300

Как вы можете видеть, лидером по теплоотдаче является дизельное топливо и мазут. Природный газ занимает третье место. Это значит, что при максимальной теплоотдаче топлива требуется минимальное число.



Про электроснабжение участка необходимо знать, что по закону каждый имеет право на увеличение мощности до 15 кВт. Известна даже льготная стоимость такого увеличения – всего 550 рублей за присоединение мощности. В мае 2009 года вступило в силу Постановление Правительства РФ № 334 от 21 апреля 2009 года, с последней редакцией от 01 марта 2011 года под № 129, опубликованных ы в Российской Газете, которое подписал Владимир Владимирович Путин.

По нашим подсчетам 15 кВт достаточно для среднестатистического дома площадью 150-250кв.м. Однако, льготный тариф распространяется только на земельные участки с категорией «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство».

В постановлении правительства прописано, что сетевая организация обязана решить вопрос присоединения вашего участка или построенного дома в течение полугода. Есть и еще одно важное обстоятельство, прописанное в законе – с момента подачи вашей заявки до выдачи договора на технологическое присоединение должно пройти не более одного календарного месяца.

Во всех остальных случаях, если у вас земли садоводства или дачи, придется покупать киловатты по коммерческой стоимости – 10000-15000 руб./кВт (зависит от региона, области и района).

Если ваш участок находится в сельской местности на расстоянии до 500 метров от ближайшего электрического столба, то стоимость проведения всех работ (установка столбов, прокладка линий электропередач и т.д. для вас обойдется в 550 рублей). Если расстояние больше 500 метров то подключение уже идет по коммерческим ценам, указанным выше, за каждый киловатт. Плюс вы оплатите проект электрификации. Однако из практики могу сказать, что это бывает редко. Линии электропередач стараются вести так, чтобы расстояние до участков не превышало 500 метров.

д) Окружение и природа

Мы добрались до самой приятной и очевидной характеристики участка. Что может быть лучше красивого вида из окна? Пейзаж с церквушкой на холме или побережье реки – это ценности, за которые люди готовы прилично переплачивать. А затем, в проекте, стараться ориентировать окна дома на красивые виды. Однако под окружением я понимаю не только окрестные пейзажи.

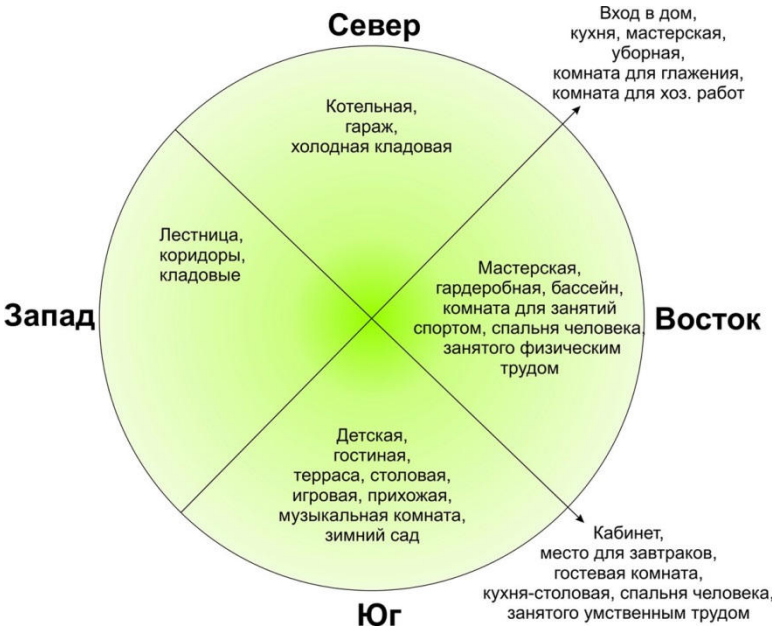
Сюда входят и дома на соседних участках, и прилегающие дороги, деревья и кустарник на участке, и даже линия электропередач, которая способна внести свои коррективы в ваши планы. Даже расположение сторон света это окружение. С них я бы и хотел начать.



Выбирая участок, необходимо сразу выяснять, где север. Иногда наши клиенты, которые уже купили участок, сами не знают, где он. Это выглядит странным, если учесть, что этот параметр влияет на конфигурацию и расположение всех помещений. Некоторые возразят, мол, при современных системах вентиляции и кондиционирования ориентация по сторонам света может быть любой: в помещениях на юге не будет жарко и душно, в помещениях на севере не будет холодно.

Можно решить проблему и так, но не забывайте о том, что человек в доме первичен. Загородный дом проектируется и строится, в первую очередь, для жизни заказчика и жизни его семьи. Поэтому дом должен находиться в гармонии с окружающей природой и природой человека. В нем должно быть достаточно солнечного света, тепла и естественной вентиляции. Искусственная замена этих благ неминуемо скажется на здоровье каждого жильца. На Рис. 5 показана рекомендуемая схема ориентации помещений загородного дома по сторонам света.

Рис. 5



Обратите внимание, на севере и западе располагаются исключительно технические и вспомогательные помещения. Это связано с тем, что на севере нет солнца, а солнце на западе разогревает жилые помещения к вечеру так, что в них становится душно. Какие помещения следует располагать на юге и востоке указано на иллюстрации. Главным выводом здесь являет то, что ориентация участка по сторонам света влияет на будущие планировки дома. Особенно, если участок небольшой и изначально ограничивает варианты расположения дома. Учтите это, при покупке земли.

Застройка на соседних участках способна не только испортить вид из окна. По действующим противопожарным нормам до нее необходимо выдерживать расстояние от вашего будущего дома. Для каменных домов эта цифра составляет 6-8 метров, между деревянными домами придется выдержать 15 метров, что может серьезно изменить ваши планы по застройке участка. В таблице 3 показаны действующие нормативные противопожарные расстояния.

Таб. 3

Материал несущих и ограждающих конструкций строения	**Расстояние, метры**		
	А	Б	В
А. Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	**6**	8	10
Б. То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	8	10
В. Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	10	**15**

Поэтому перед покупкой участка необходимо измерить расстояние до соседних домов и прикинуть, дом какого размера и конфигурации можно строить на этом участке. Дело в том, что в таких случаях действует правило «первого строительства». Иными словами, расстояние откладывается от того дома, который построен первым.

На противопожарных разрывах от застройки влияние окружения не заканчивается. Сегодня востребованы участки, которые примыкают к лесу. И не просто к редким насаждениям деревьев, а к густому настоящему лесу. Но в этом случае, скорее всего, ваш участок будет примыкать к землям категории лесного фонда. В соответствии с пунктом 5 приложения 1 к СНиП 2.07.01-89*:

«5*. Расстояния от границ застройки городских поселений до лесных массивов должны быть не менее 50 м, а от застройки сельских поселений и участков садоводческих товариществ не менее 15 м.

В городских поселениях для районов одно- двухэтажной индивидуальной застройки с приусадебными участками расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов допускается уменьшать, но принимать не менее 15 м».

Много вопросов возникает о том, где именно проходит границы лесного фонда. Эту информацию можно уточнить на генеральном плане вашего населенного пункта. Про соседство с инженерными зданиями и сооружениями уже было сказано. С точки зрения влияния на расположение дома следует иметь в виду санитарно-защитные зоны, а также технические зоны от инженерных коммуникаций. В их пределах ничего строить нельзя. Границы этих зон также можно уточнить на генеральном плане вашего населенного пункта.



К природным фактором я отношу и состав грунта на участке. Не стоит относиться к этому вопросу легкомысленно или считать, что потом строители сами разберутся, что можно строить на таком грунте, а что нельзя. Чем хуже грунтовые условия, тем дороже впоследствии окажется строительство дома. Следите за тем, чтобы грунт на будущем участке был исключительно природного происхождения. Искусственные насыпные грунты (например, строительный мусор) не годятся. Если есть такая возможность, узнайте состав грунта до покупки участка. Ниже я распишу основные типы грунтов для Подмосковья и дам несколько рекомендаций, что на них можно строить.

Песчаные грунты

Это сыпучая смесь зерен кварца и других минералов (образовавшихся в результате выветривания горных пород), содержащая глины менее 3%. Чем крупнее фракции песка, тем большую нагрузку он может воспринимать. Гравелистые (преобладают частицы размером 0,25-5 мм), крупные (преобладают частицы размером 0,25-2 мм) и средней крупности (преобладают частиц размером 0,1-1 мм) пески значительно уплотняются под нагрузкой, незначительно промерзают. Также есть мелкие и пылеватые пески. В Подмосковье вы не встретите гравелистых и крупных песков как отдельный вид грунта.

Пески средней крупности, мелкие и пылеватые составляют общую картину песчаных грунтов. Пески средней крупности являются хорошим основанием для строительства дома. Мелкие и пылеватые пески требуют дополнительных мер по усилению фундамента, т.к. часто являются просадочными грунтами. Из-за того, что они хорошо задерживают влагу, практически всегда необходимо устройство дренажных систем. А все это дополнительные расходы.

Глинистые грунты

Состоят из очень мелких частиц – менее 0,005 мм. Имеют тонкие многочисленные капилляры, которые с легкостью всасывают воду с поверхности. Глинистый грунт имеет высокую пластичность и продолжительную осадку под действием нагрузки. Глинистый грунт хорошо впитывает и удерживает воду, никогда не отдавая ее, даже при высыхании. При промерзании глины вода в порах расширяется, увеличивая объем грунта. Поэтому глинистые грунты являются пучинистыми. Глинистые грунты подразделяются на следующие виды:

1) **Супесь** является глинистым грунтом, содержание глинистых частиц в котором составляет не более 10 %, остальное приходится на песок. Супесь имеет низкую пластичность по сравнению с другими видами глинистых грунтов: при ее растирании между пальцами ощущаются песчинки. Достаточно высокое содержание песка в супеси указывает на ее низкую пористость, следовательно, она впитывает меньше воды и имеет меньшую подверженность пучению. Супесь является неплохим основанием для фундамента.



2) **Суглинком** называется глинистый грунт, содержание глины в котором составляет от 10% до 30%. Суглинок весьма пластичен, при растирании его между пальцами не ощущаются отдельные песчинки. Значение пористости у суглинка несколько выше, чем супеси и колеблется от 0,5 до 1. Такие значения указывают на достаточно высокую впитываемость воды и на высокую подверженность пучению. Суглинок является вариантом похуже супеси, но, при принятии должных мер, может служить неплохим основанием под фундамент.

Кроме состава грунта обращайте внимание на уровень грунтовых вод. Если вода находится ближе, чем 5 метров к поверхности земли, то это повод насторожиться. С учетом сезонных колебаний воды и капиллярного эффекта грунта фундамент потребует серьезной дренажной системы.

е) Имидж

«Имидж – ничто, жажда – все». Так начинается знаменитый слоган газировки Sprite. Реклама рассчитана на массовое потребление продукта и как бы говорит нам, что жажда важнее репутации и престижа. В сегменте строительства загородных домов этот слоган запросто подошел бы для рекламы участков в ДНП, ДНТ или СНТ ☺ «Имидж ничто, крыша над головой – все». Наверное, так бы это выглядело.

Шутки шутками, однако, для небольшого числа заказчиков (по нашим прикидкам, ок. 10-15%) есть принципиальная разница в каком месте жить и кого видеть своими соседями.



Отчасти мы уже затронули эту тему, обсуждая участки с подрядом и без подряда. Земельный участок с подрядом это признак попытки сделать место элитным.

Потому что элитарность начинается с неких норм поведения, хорошего тона и единых вкусовых предпочтений. Если они признаются всеми жильцами сообщества, то можно получить социально и визуально целостную картину (пос. «Кембридж», Рис. 6). Коттеджный поселок будет развиваться в едином стиле по всем известным и неоспариваемым правилам.

Здесь налицо обмен между застройщиком поселка и жильцами. Жильцы платят застройщику немалую сумму денег (на стадии покупки участка и после в виде ежемесячных платежей) и принимают правила игры взамен того, что он обязуется их всячески соблюдать. Сюда входят все стороны комфортной жизни: наличие инженерных коммуникаций, охрана территории, вывоз мусора, наличие магазинов, детских садов, благоустройства и т.д.

Если результат окажется удачным, то будет сформировано сообщество людей с примерно одним доходом и статусом (как правило, с высоким доходом и высоким статусом). Это будет привлекать все больше подобных людей, расширяя сообщество и обогащая поселок.

Рис. 6



ж) Исключительные мотивы

Начиная с этого пункта, мы входим в сферу субъективных иррациональных факторов в принятии решения о покупке земельного участка. Субъективный, практически всегда, означает вариант с переплатой. Потому что субъективными факторами обладают далеко не все участки, а значит, они находятся в некотором дефиците (участки на скале, участки посреди леса в глуши, участки на берегу рек и озер, участки с дубовой рощей и т.д.). Самый частый случай, когда те самые исключительные мотивы не позволяют осуществить застройки по закону. В этом случае переплата станет средством преодоления бюрократических барьеров.

Чем исключительнее свойства участка, тем больше окажется переплата. К этому готовы только заказчики с большими бюджетами. Наверное, поэтому их и называют «богатыми людьми с причудами». Как архитектор могу сказать, что не только участок потребует больших вложений, но и дом. Обычный загородный дом по типовому проекту просто не впишется в особенные характеристики участка или не будет им соответствовать.

Например, один мой заказчик купил гигантский участок в лесу. Площадь составила ок. 2 га. В традиционном понимании это был не участок, а просто кусок леса с плотно посаженными соснами, оврагами и корягами. Одной из своих сторон участок примыкал к реке. Основным требованием клиента стала сохранность природного ландшафта и максимального числа деревьев. При этом весь участок должен был быть освоен строительством не только дома, но и бани, беседок, большой гостевой парковки и т.д. Централизованной канализации не было, в то время как объемы водоотведения потребовали строительства очистных сооружений с выбросом воды в реку. Все это было невозможно сделать в отрыве от особенностей участка.

Дом получился неправильной формы с большими террасами, сквозь которые «прорастали деревья». Извилистые дорожки, достаточной ширины для проезда электрокара, проходили между соснами. Банный комплекс стоял близко к берегу и выходил на воду посредством пирса.

Мировая архитектура знает немало примеров решения сложных инженерных задач, которые заказчики ставят перед специалистами. Практически всегда специфика задачи связана с уникальными условиями участка. Всем известный пример – «Дом над водопадом» архитектора Фрэнка Ллойда Райта (Рис. 7)

Именно в таких проектах от архитектора требуется максимум профессионализма и объективного взгляда на субъективные вещи. С одной стороны должны быть решены творческие задачи, чтобы дом гармонировал с окружением, в другой стороны – технические, чтобы дом оказался прочным и устойчивым к, порой крайне сложным, условиям эксплуатации. Поэтому в сегменте проектирования таких домов у архитекторов самые большие гонорары.



Рис. 7




А вот примеры домов на крутых склонах участка (Рис. 8).

Рис. 8




А здесь дома и вовсе не обращают внимания на отсутствие участка (Рис.9)

Рис. 9




4) Алгоритм выбора земельного участка

Мы добрались до пошаговой инструкции по выбору участка. После прочтения первых трех частей вы обладаете достаточными теоретическими знаниями, чтобы приступить к выбору. Наш опыт и опыт наших заказчиков показывает, что верным является следующий алгоритм:

1) Составление списка требований к участку (*систематизация*);
2) Изучение доступных предложений (*первая прикидка*);
3) Оценка размера и месторасположения (*сбор информации 1*);
4) Оценка удобства и доступности (*сбор информации 2*);
5) Оценка инфраструктуры (*знакомство*);
6) Оценка грунта, окружения и природы (*детальное изучение*);
7) Проверка документов на землю (*завершение покупки*).

1) Составление списка требований к участку (систематизация)

Чтобы выбрать участок, который не только понравится, но и станет гарантией беспроблемного строительства, необходимо заранее понять, что вам нужно. Часто решение о покупке принимаются эмоционально, без учета важных характеристик участка. Поэтому список требований будет кстати. Сформулировать свои требования вам поможет эта мини-книга, а также аналитические статьи в сети Интернет. Там же вы найдете сайты агентств недвижимости с удобным поиском по текущим предложениям на рынке земли.

Требования разделите на главные и второстепенные. Например, главными могут быть бюджет покупки, удаленность от города, площадь. Второстепенными – ориентация по сторонам света, близость к водоему, наличие коммуникаций и т.д.

2) Изучение доступных предложений (первая прикидка)

Здесь нас интересуют такие характеристики как стоимость, категория и вид разрешенного использования, площадь участка. Бывает так, что стоимость участка с нужной категорией и видом разрешенного использования окажется больше планируемых затрат на покупку. Результатом работы в рамках второго этапа станет список участков, чьи характеристики не противоречат вашим требованиям.

3) Оценка размера и месторасположения (сбор информации 1)

Про размер я уже писал в начале книги. Выбирайте площадь участка, пропорциональную площади будущего дома (кстати, его площадь вы уже должны понимать перед покупкой). Про расположение также было сказано. Важно, чтобы участок был в транспортной доступности, рядом с инженерными коммуникациями.



Участок не должен находиться в санитарно-защитных и технических зонах, не должен нарушать водоохранную зону от водоемов. Степень наличия соседей для себя решайте сами. Кому-то хочется уединения. Кому-то – безопасности в виде окружающих домов.

4) Оценка удобства и доступности (сбор информации 2)

С каждым этапом выбора количество потенциальных участков должно снижаться. На текущем этапе уже неплохо было бы посетить несколько вариантов. Основная цель – оценить удобство и время на дорогу, пообщаться с продавцом или местными жителями на предмет наличия интересующих вас вещей. Как правило, это удаленность намеленных пунктов, магазинов, аптек, количество соседей и т.д. Однако в наше время эту информацию можно получить и без выездов – например, с помощью электронных карт.

5) Оценка инфраструктуры (знакомство)

На этом этапе без выездов уже не обойтись. Задача упрощается тем, что количество потенциальных вариантов должно снизиться до 3-5. Выезд и знакомство с продавцом необходимы, потому что только они могут вам рассказать об инфраструктуре участка. Эту информацию можно получить только из первых уст. Начните с самого «больного» вопроса – наличия природного газа. Затем обсудите подключение к электричеству. После этого спросите про решение вопроса с водоснабжением и канализацией.

Система газоснабжения станет гарантией того, что вы будете иметь надежный источник отопления. Если его не будет, то рассмотрите альтернативные варианты, о которых уже было сказано. С электричеством важен не только вопрос его наличия, но и стабильности работы. Иначе придется устанавливать дизельный электрогенератор (ДГУ). Вода и канализация в виде централизованных сетей – отличный вариант, который позволит минимизировать затраты на подключение. Скважина и септик более дорогой и трудоемкий вариант.

От себя добавлю, что нелишним будет задать вопрос о системе ливневой канализации. Дело в том, что собрать воду на участке и отвести ее – это полдела. А вот куда ее отводить? Если не будет ливневки, то ситуация оборачивается сильно не в пользу участка.

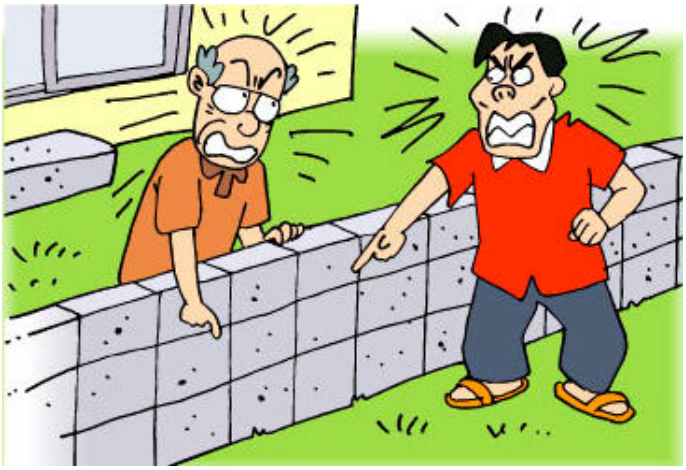
6) Оценка грунта, окружения и природы (детальное изучение)

Скорее всего, продавец не знает о состоянии грунтов. Если он посредник или перекупщик, конечно, его это не интересует. Вы должны мыслить по-другому, ведь строительство дома будет вестись за ваши деньги. Можно провести быстрый тест на грунтовые условия – выкопать яму глубиной метра полтора. Это хотя бы покажет, какой грунт находится под плодородным слоем и, какой уровень грунтовых вод на участке. Такой тест лучше проводить весной, когда воды на участке больше всего.



С точки зрения изучения окружения лучше проводить самостоятельное обследование. Дело в том, что не в интересах продавцах рассказывать вам о соседстве с промышленными предприятиями и техническими сооружениями. Самый верный способ – это поговорить с местными жителями (соседями) об этом.

7) Проверка документов на землю (завершение покупки)



Остались последние штрихи перед оформлением сделки. Нужно проверить документы на участок и убедиться, что его границы законны, и у владельца есть все права на него. В противном случае вы рискуете стать участником чужих споров и даже лишиться купленного участка. И лучше это доверить квалифицированному юристу или риелтору, чем самому преодолевать бюрократию и разбираться в лабиринтах права. Во время осмотра участка попросите владельца представить вам следующие документы:

1) Свидетельство о праве собственности на землю;
2) Документы о переходе права собственности этого участка к продавцу (договор купли-продажи, дарения и проч.);
3) Копию паспорта владельца участка;
4) Кадастровый паспорт земельного участка по форме В1-В4 (желательно наличие формы В5-В6 для дальнейшей разработки проекта);
5) Ситуационный план земельного участка (расположение относительно окружающих объектов с размерами);
6) Выписку из ЕГРП об отсутствии обременения;
7) Справку из городского управления инвентаризации и оценки недвижимости об отсутствии строений или о характеристики построенного дома;
8) Справку о том, к какой категории относится выбранный участок;
9) Справку об отсутствии задолженности по уплате земельного налога;
10) Письменное согласие супруга продавца на сделку.

Заключение

«Покупайте землю, ее больше не производят». Так выразился Марк Твен в эпоху освоения североамериканского континента. Писатель был прав, предчувствуя бурный территориальный рост США в недалеком будущем. Похожая ситуация происходит сегодня в средней полосе России. Выбор земли огромен, однако, в ближнем и среднем Подмосковье уже приходится выбирать участки по остаточному принципу.

В таких условиях нужно учиться анализировать доступные предложения. Можно втридорога купить последний небольшой участок близко к мегаполису, но нужно ли вам это? Как это скажется на стоимости строительства, вашем с семьей здоровье, комфорте проживания? Множество вопросов возникает и при выборе отдаленного недорогого участка большой площади. Как вы будете добираться до него, кто там будет жить, как подключить участок к сетям, как организовать и контролировать строительство?

Для неподготовленного человека эти вопросы превращаются в хаос. Для вас, прочитавших эту книгу, они являются частью системы выбора участка. Научитесь ей пользоваться и работайте только с лучшими предложениями на рынке.

Если вы проектировщик или строитель, то помогайте своим клиентам этой информацией. Научитесь реализовывать пожелания клиента в рамках особенностей участка. Сделайте эти особенности своими союзниками в борьбе за качественный результат.

На моем ресурсе www.проектируй.рф вы найдете еще больше информации по проектированию и строительству загородных домов. Пройдите индивидуальное обучение и научитесь создавать проекты загородных домов, будь то ваш личный дом или дом вашего клиента. Если вы всегда хотели узнать больше по этой теме или научиться интересной деятельности, связанной с проектированием и строительством домов, сейчас самое время начать.

