

Вадим ШАБАЛИН

# САМ СЕБЕ РИЭЛТОР

## Часть 5

Под редакцией  
Сергея Прокофьева

### Как приобрести новостройку



**VIDEOKNIGA.TV**  
в вашем смартфоне

Сам себе риэлтор

Вадим Шабалин

**Сам себе риэлтор. Как  
приобрести новостройку**

Издательство "Филинь"

2016

УДК 339.187.64+347.451.41  
ББК 65.225.2+67.404.212.47

**Шабалин В. Г.**

Сам себе риэлтор. Как приобрести новостройку /  
В. Г. Шабалин — Издательство "Филинь", 2016 — (Сам себе  
риэлтор)

ISBN 978-5-9216-0108-6

Книга адресована тем гражданам, кто решил самостоятельно приобрести новое жилье (квартиру, таунхаус, коттедж). Автор, ведущий российский специалист рынка недвижимости и строительства, рассматривает вопросы подбора такого жилья, ведения рекламы; технологии работы с партнерами, безопасности совершения сделки; ее грамотного юридического оформления; дает подробные рекомендации, как выбрать и проверить компанию-застройщика, а также извлечь доход при покупке новостройки с коммерческими целями. Книга написана доступным языком и предназначена в первую очередь для широкого круга читателей. Это 5-я часть серии «Сам себе риэлтор», издающейся начиная с 2015 года. Также книга будет полезна профессиональным риэлтерам и девелоперам, практикующим юристам и экспертам, студентам профильных вузов. Компакт-диск прилагается только к печатному изданию.

УДК 339.187.64+347.451.41  
ББК 65.225.2+67.404.212.47

ISBN 978-5-9216-0108-6

© Шабалин В. Г., 2016  
© Издательство "Филинь", 2016

# Содержание

|  |    |
|--|----|
| От редактора                           | 6  |
| Часть V                                | 7  |
| Глава 5.1. Типы домов и застройки      | 7  |
| Глава 5.2. Ценовой диапазон новостроек | 15 |
| Конец ознакомительного фрагмента.      | 19 |

# **Вадим Шабалин**

## **Сам себе риэлтор. Как приобрести новостройку. Часть 5**

Агентство СІР РГБ



Под редакцией С. В. Прокофьева

Сведения об авторе и редакторе:

**Шабалин В. Г.** – кандидат юридических наук, практикующий юрист на рынке недвижимости, руководитель авторского коллектива серии книг «Сделки с недвижимостью». [www.zsrd.ru](http://www.zsrd.ru), тел. (495) 506-20-90

**Прокофьев С. В.** – вице-президент Гильдии риэлторов Московской области, автор проекта «103 вебинара риэлтору». [crt-vostok.ru](http://crt-vostok.ru)

## От редактора

Обычно новостройки покупают решительные и позитивные люди. И они рассчитывают на то, что с их приобретением никаких проблем не будет. Мы желаем всем своевременного получения ключей от квартиры и оперативной регистрации права собственности в едином государственном реестре. Но не упомянуть в книге про проблемные новостройки было бы не правильно.

В качестве примера возьмем жилой комплекс «Ямайка» в городе Сочи. Это серьезная беда для нашего курорта – шесть многоэтажных домов, построенных под крышу, которые не будут достроены никогда. На балконах и фасаде вывешены плакаты с обращением к руководству города и даже страны с просьбами помочь. Но, независимо от того, что обманутые покупатели написали на плакатах, помочь им практически невозможно.

У Вас в руках заключительная, пятая часть серии «Сам себе риэлтор». Эта книга известного юриста и бизнес-тренера Вадима ШАБАЛИНА предназначена для тех, кто решает свой квартирный вопрос, приобретая новостройку. На этом пути много «подводных камней», которые вы, уважаемые читатели, успешно преодолеете совместно с автором и в скором времени справите замечательный семейный праздник – новоселье!

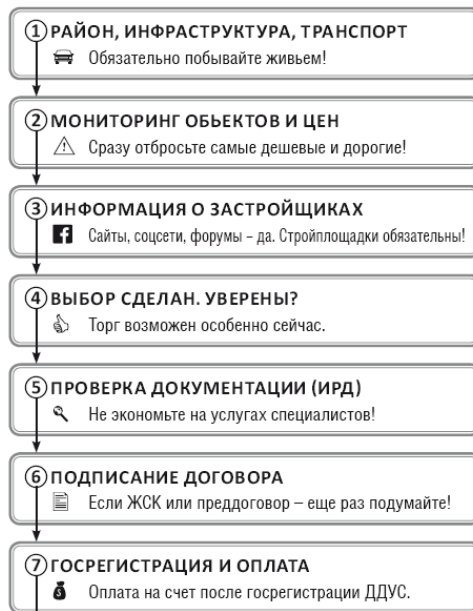
*С уважением,*

*Сергей ПРОКОФЬЕВ, автор проектов:*

*«Переезд в Сочи» и «103 вебинара риэлтору»*

Вадим Шабалин:

### СЕМЬ ШАГОВ К НОВОСЕЛЬЮ



ЕСТЬ ВОПРОСЫ? ЗВОНИТЕ, ПИШИТЕ!

Вадим Шабалин (Москва, МО)  
+7 495 506 20 90

Сергей Прокофьев (Сочи)  
+7 938 452 77 45

## Часть V

### Как приобрести новостройку

#### Глава 5.1. Типы домов и застройки



Кирпич, монолит, панель... Понятно, что первые две категории домов лучше, но насколько принципиально? Соображения престижности не рассматриваю. Только в части проживания.

Действительно, дома-новостройки можно разделить на несколько типов.

##### 1. «Чистый» кирпич.

Полностью кирпичные здания являются, безусловно, самыми удобными и комфортными, однако в настоящий момент они возводятся только в сегменте индивидуального жилья (коттеджи), а в многоэтажном строительстве не применяются по причине высокой себестоимости (минимум 45 тыс. руб./м<sup>2</sup> без учета «инвестиционной» составляющей). Исключением являются только многоквартирные дома в небольших городах районного масштаба, где используются местные стройматериалы, а также «клубный эксклюзив» в центре Москвы, Петербурга, Нижнего Новгорода и столиц федеральных округов. Однако доля кирпича в общей площади вводимых в эксплуатацию зданий ничтожно – по данным 2016 г. (для Московского региона) она составляет менее 2 %. Правда, к этой категории можно отнести дома (в основном индивидуальные), стены которых выполнены из пеноблоков (строительная себестоимость – 25–28 тыс. руб./м<sup>2</sup>) и снаружи обложены кирпичом, однако по этой технологии возводятся в основном коттеджи и таунхаусы, о которых речь пойдет ниже, в главе 5.16.

##### 2. Монолит.

Здания с монолитным каркасом с каждым годом составляют все большую долю нового строительства (по данным 2016 г. в Москве – 88 % от общих площадей, в Петербурге – 76 %, в Подмосковье – 74 %). К тому же себестоимость таковых (35–40 тыс. руб./м<sup>2</sup> без учета инвестиционной составляющей) приближается к «улучшенной панели» при несравненно более высоких потребительских качествах и привлекательности по своим объемно-планировочным решениям к внешнему виду. Так что будущее, безусловно, за «монолитом».

Технология строительства подобных домов примерно такова: после устройства предусмотренного проектом фундамента (в большинстве случаев в него интегрирован подземный гараж-стоянка) на площадку завозится и устанавливается опалубка для стен, колонн и перекрытий (стационарная, подъемная или подъемно-переставная). Одновременно с этим организуется растворный узел по изготовлению бетона со специальными температурными и быстротвердевающими добавками, который укладывается в опалубку, трамбуется и укрепляется (связывается) арматурой. Таким образом возводится монолитный «скелет» дома (колонны, балки и перекрытия), а ограждающие конструкции (наружные фасады) выполняются преимущественно из кирпича, правда, в отдельных случаях для удешевления проекта используются пеноблоки. Для отдельных монолитных зданий также используется технология «вентилируемого фасада». Подобные конструкции имеют ряд существенных преимуществ перед крупнопанельными (см. таблицу 5.1): во-первых, в квартирах возможны свободные планировки (несущими конструкциями являются не внутренние стены, а колонны); во-вторых, монолитно-каркасные дома возводятся более широким шагом несущих конструкций (8–12 м по сравнению с 3–6 в «панели»), что делает квартиры более просторными; в-третьих, кир-

пично-монолитные здания более экологичны и теплоустойчивы (за счет бесцелевой конструкции стен, большей глубины помещений, применения качественных стройматериалов). Кроме того, большинство таких домов строится по индивидуальному проекту (самые удачные из них применяются повторно), а также используются для «точечной» застройки (подробнее об этом далее). Безусловно, «кирпич-монолит» превосходит «улучшенную панель» по большинству показателей, за исключением, к сожалению, цены: как и относительной (одного квадратного метра), так и абсолютной (за счет большей площади квартир).

Также в монолитных домах зачастую «хромает» качество строительства – ради удешевления процесса недобросовестные подрядчики применяют низкосортный цемент, арматурный прутки заменяют обычным, нарушают технологию монтажа фасада, особенно оштукатуриваемого или вентилируемого. А при производстве панелей на крупных ДСК контроль качества все-таки существеннее.

Таблица 5.1

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ПАНЕЛЬНЫХ И МОНОЛИТНЫХ ДОМОВ

|            | Достоинства   | Недостатки  |
|------------|---|---|
| Панельные  | 1. Относительно недорогие квартиры<br>2. Небольшие сроки возведения   | 1. Жесткая планировка квартир<br>2. Застройка в престижных районах<br>3. Низкое качество строительства<br>4. Наличие «муниципальных» квартир (неприятное соседство)<br>5. Отсутствие гаражей и охраны |
| Монолитные | 1. Свободные планировки квартир<br>2. Долговечность дома (от 200 лет)<br>3. Презентабельный вид здания<br>4. Наличие подземного гаража<br>5. Прогрессивное оборудование и материалы<br>6. Однородный состав жильцов<br>7. Огороженная или охраняемая территория | 1. Относительно высокая стоимость квадратного метра<br>2. Слишком большие площади<br>3. Большие затраты на ремонт<br>4. Согласование перепланировок и подключений                                     |

### 3. Улучшенная панель (комфорт).

Конечно, среди потенциальных покупателей новостроек наибольшей популярностью пользуются панельные дома (на жаргоне риэлторов – «типовушки», однако количество площадок, выделяемых под них, постоянно сокращается, и для точечной застройки «типовая панель» уже практически не используется.

Индустриальное домостроение, в основе которого всегда были панельные дома, ведется в нашей стране уже около 60 лет, и начиналось оно с «хрущевок» сносимых серий ([videokniga.tv/142](http://videokniga.tv/142)). Сегодня ситуация совершенно иная, и среди риэлторов даже появился термин «улучшенная панель» – это дома усовершенствованных серий с весьма приемлемыми потребительскими качествами (кухни 10–15 м<sup>2</sup>, комнаты с эркерами, несколько балконов или лоджий, гостевые санузлы, гардеробные и т. д.). Условно основные типы панельных домов можно классифицировать на три группы:



Подробную информацию о сериях и типах новых домов можно найти на сайте [tipdoma.ru](http://tipdoma.ru), а также на нашем диске, посвященном экспресс оценке квартир ([VIDEOKNIGA.TV/142](http://VIDEOKNIGA.TV/142)).

- *модернизированные советские*

К ним относятся здания серий П-44М (Т; МТ); П-46М, ИП-46С; П-55М; П-3М (7/23); КОПЭ-Парус и ряд других. В их основе – хорошо зарекомендовавшие себя «советские дома», подвергшиеся, однако, существенной перепланировке «в лучшую сторону».

#### СОВРЕМЕННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПАНЕЛЬНЫМ ДОМАМ

- Варьирование этажности здания, позволяющее создавать комфортную жилую среду в рамках жилого района:
  - должна быть предусмотрена возможность организации секций переменной этажности;



- должна быть предусмотрена технологическая возможность возведения секций от 6 до 25 этажей.

- Архитектурно-планировочные решения:

- обеспечить возможность организации свободной планировки внутри квартиры;

- обеспечить возможность организации нескольких вариантов типовых этажей в рамках одной секции;

- разработать варианты планировок угловых секций.

- Разнообразие фасадных решений, формирующее комфортную жилую среду с разнообразием фасадных решений в рамках одной секции:

- обеспечить фасады архитектурной выразительностью и разнообразить пластику фасадов (в том числе угловых секций);

- предусмотреть места для размещения кондиционеров в плоскости фасадов, сохранив их архитектурную выразительность;

- разработать варианты отделки фасадов (в рамках одной секции в том числе).

- Градостроительная грамотность планировки квартала:

- обеспечить возможность размещения секций со смещением друг относительно друга.

Открытые благоустроенные общественные пространства вдоль фронта застройки, включающие предприятия торговли и обслуживания с непосредственным входом с улицы на первый этаж, обеспечивающие комфортную и безопасную среду:

- обеспечить возможность свободной планировки на первых этажах зданий с целью размещения объектов социальной инфраструктуры;

- обеспечить первые этажи зданий объектами социальной инфраструктуры;

- обеспечить вход в жилую часть здания с улицы и со двора, в общественную часть – только с улицы;

- фасадные решения первых этажей секции должны предусматривать больший процент использования светопрозрачных конструкций, чем остальные этажи.

Строительная себестоимость этих серий (для Московского региона – в пределах 28–33 тыс. руб./м<sup>2</sup>) самая низкая, технология их производства домостроительными комбинатами (ДСК) отработана, объемы ввода в эксплуатацию велики.

- *экспериментальные и новые «московские»*

Эти здания серий ГМС; БМС; ЕвроПа, ЛСР, Нарострой, ДомМОС, ТА-714 и ряд других по своим потребительским качествам несколько превосходят «модернизированные», так как они проектировались в 2000-е годы уже с учетом реалий коммерческой застройки. Однако их себестоимость (30–35 тыс. руб./м<sup>2</sup> без учета инвестиционной составляющей) несколько выше, поэтому пока в эксплуатацию таких домов вводится меньше.

- *«подмосковные» и «военные»*

Такое название здания этой весьма обширной группы (П-111(М); С-222; И-1723, 1724; И-2076; М-121; В-2000; 2002; НС-1; МЭС-84; РД-90 и ряд других) получили из-за того, что их выпускают подмосковные ДСК и ведомственные предприятия Минобороны. За счет этого указанные серии имеют самую низкую себестоимость строительства (25–30 тыс. руб./м<sup>2</sup>). Однако возводятся они преимущественно в Подмоскowie и регионах России (в столице они конкурируют с местными ДСК). По своим потребительским качествам эти дома немного уступают

«модернизированным» и «московским», однако также пользуются устойчивым спросом (и у застройщиков, заказывающих соответствующие комплекты на ДСК, и у не избалованных комфортом «областных» потребителей).

\* \* \*

О достоинствах и недостатках панельных домов у нас уже шла речь выше (см. таблицу 5.1), однако эта технология еще не исчерпала себя, хотя количество «типовых домов» медленно, но неуклонно сокращается (по данным 2016 г., их доля в Москве была 14 % от общих площадей, в Петербурге – 26 %, в Подмосковье – 25 %). Однако типовые здания улучшенных проектов будут строить еще не одно десятилетие.



Читаю проектную декларацию застройщика. Дом планируется монолитный с вентфасадом. Что это такое?

Это современная технология выполнения фасада, причем в домах любой конфигурации и этажности. Ее основой является легкий металлокаркас (специальные рейки из оцинковки, нержавеющей стали или алюминия), которые через минераловатный или пенополистирольный утеплитель крепятся к несущему слою стены, а сверху на них с зазором 20–50 мм навешиваются декоративные панели (большая плитка, сайдинг, керамогранит, стеклопанели и многое другое, вплоть до солнечных батарей). Все это позволяет потокам воздуха циркулировать между облицовкой и утеплителем, высушивая попадающую влагу.

Основные преимущества вентфасада:

- широкий выбор облицовки по типу, фактуре и цвету;
- хорошая тепло- и звукоизоляция фасада;
- быстрый и недорогой монтаж системы;
- относительно длительный срок службы (до 50 лет);
- сокращение расходов на отопление здания.

В последнее время все больше застройщиков, в первую очередь при возведении домов комфорт-класса, прибегают к указанной технологии, за которой, надеемся, большое будущее.



Чем пригородная застройка отличается от коттеджной? Что такое мультиформатные поселки?

Указанный термин подразумевает застройку, в основном заново (аналог массовой) на территории подмосковных (или пригородных в других мегаполисах) малых городов, поселков городского типа (ПГТ) или даже сельских поселений. В эту же группу входит и коттеджное строительство, включая таунхаусы, смешанные поселки и многоквартирные дома в «лесной» зоне. Обычно выделяются два вида пригородной застройки:

- *в малых городах*

Такая застройка, преимущественно панелью улучшенных серий и массовая (хотя в меньших объемах, чем в мегаполисах) ведется в городах-спутниках (для столичного региона это Балашиха, Реутов, Люберцы, Дзержинский, Видное, Щербинка, Внуково (формально район Москвы), Одинцово, Красногорск, Зеленоград (округ Москвы), Химки, Долгопрудный, Мытищи, Королев), а также населенных пунктах, расположенных в пределах часа-полтора езды от крупного города (например, для Подмосковья это Железнодорожный, Ногинск, Электросталь, Жуковский, Раменское, Лыткарино, Домодедово, Подольск, Климовск, Троицк, Апрелевка, Лобня, Пушкино, Юбилейный, Щелково). Обычно используются серии домов местных ДСК, присутствует также кирпично-монолитная и даже чисто кирпичная застройка. Единственной серьезной проблемой строительства в малых и средних городах является нераз-

витость инфраструктуры (трудности с подведением коммуникаций), а также нехватка мощностей, прежде всего по энергоснабжению, что зачастую приводит к увеличению срока ввода в эксплуатацию жилых домов (подробнее об этом у нас пойдет речь в главе 5.10). К этой же группе можно отнести и так называемую «лесную» застройку, т. е. возведение многоквартирных монолитных или кирпичных домов (обычно – бизнес- и даже премиум-класса) в экологически чистых и живописных местах, обычно рядом с коттеджными поселками, домами отдыха или санаториями (при строительстве используются их коммуникации). Однако широкого распространения подобные проекты пока еще не получили.

- *коттеджная застройка*

Представляет из себя строительство пригородных поселков (коттеджей, таунхаусов или смешанных), обычно на бывших сельскохозяйственных землях, полностью или частично выведенных (переведенных) в иное назначение: под дачное или индивидуальное строительство (ИЖС). По своему ценовому диапазону подобные проекты могут быть эконом-класса (обычно таунхаусы), уровня бизнес или даже эксклюзивными (клубными). Естественно, инфраструктура такого поселка подразумевает дорогу с твердым покрытием, ограждение, профессиональную охрану, наличие всех «городских» коммуникаций (газ, горячая вода, канализация), благоустройство территории, а также социальную и рекреационную среду, присущую жилому дому премиум-класса в городе (магазины, кафе, спорткомплексы, фитнес-центры, поликлиника и даже вертолетная площадка).

По второй части вашего вопроса. Мультиформатными называют коттеджные поселки (ОКП) с комплексной застройкой, в основном тремя типами жилья: собственно коттеджи, дуплексы; таунхаусы; малоэтажные дома. Более подробно об этом у нас пойдет речь в главе 5.16.



Где сейчас в Москве ведется массовая застройка? Какие, на ваш взгляд, районы считаются перспективными с точки зрения инвестиций?

Название этого сегмента рынка новостроек говорит само за себя – указанный термин подразумевает возведение «в чистом поле» целого района или микрорайона с централизованной подводкой всех коммуникаций повышенной мощности, строительством дорог, социальной инфраструктуры, проведением благоустройства и озеленения. Такое массовое строительство жилья (в Москве в 2016–2017 гг. оно ведется в Щербинке и на Люберецких полях) выполняется в основном «панелью улучшенных серий», хотя, конечно, есть и исключения – например, столичный район «Куркино» (17 микрорайонов) застраивался сразу заново монолитными зданиями и таунхаусами. Конечно, массовая застройка имеет по сравнению с точечной ряд недостатков (подробнее см. таблицу 5.2), однако ее существенное преимущество – низкая цена предлагаемых квартир, ведь строительство «в чистом поле» приводит к уменьшению себестоимости квадратного метра на 20–25 % по сравнению с аналогичным внутри сложившихся городских кварталов, да и компания-застройщик не очень сильно увеличивает свою прибыль, живя в первую очередь с оборота, т. е. большого объема проданных квартир. Как уже говорилось выше, когда мы рассматривали квартиры эконом-класса в панельных домах, чудес на свете не бывает – по относительно скромным ценам получится приобрести жилье только в отдаленных массовых районах. Однако через несколько десятилетий ваши дети и внуки будут жить в хорошем благоустроенном месте, как это случилось с московскими районами Крылатское, Строгино, Ясенево, Коньково, Раменки и уже отчасти Митино и Северное Бутово.



Вроде в крупных городах-миллионниках точечная застройка старых жилых кварталов запрещена. Но все равно строят. Как же это так?

Главная проблема, с которой сталкиваются девелоперы в Москве, Петербурге, Нижнем Новгороде и других крупных городах – дефицит площадок (пятен) под застройку, а возможно-

стей для развития в столичных мегаполисах уже нет. Точечными обычно называют несколько домов (на практике от одного до семи), которые возводятся либо внутри уже существующих кварталов, что, кстати, вызывает массовые протесты их жителей, либо на пустырях, в промзонах или вместо снесенного пятиэтажного (ветхого) жилого фонда. Естественно, себестоимость (строительная и инвестиционная), а также окончательная цена квадратного метра такой застройки в среднем на 20–30 % выше массовой аналогичными сериями панели или проектами кирпича-монолита, хотя этот недостаток компенсируется более выгодным местоположением объектов (см. таблицу 5.2). На практике строительства в крупных городах обычно встречается несколько разновидностей точечной застройки:

Таблица 5.2

## СРАВНЕНИЕ МАССОВОЙ И ТОЧЕЧНОЙ ЗАСТРОЙКИ

|          | Достоинства  | Недостатки  |
|----------|--|---|
| Массовая | 1. Относительно дешевые квартиры<br>2. Надежность компаний-застройщиков<br>3. Большой выбор корпусов и квартир   | 1. Непрестижные и отдаленные районы<br>2. Серьезные проблемы с транспортом<br>3. Низкое качество строительства<br>4. Безликая архитектурная среда<br>5. Наличие «муниципальных» домов и квартир |
| Точечная | 1. Инфраструктура сложившегося района<br>2. Выше уровень и качество домов<br>3. Удобство транспортного сообщения | 1. Относительно дорогие квартиры<br>2. Не надежность мелких застройщиков<br>3. Небольшая придомовая территория<br>4. Возможны шум и загрязнения   |

- *внутриквартальная (уплотняющая)*

Новые жилые, нежилые и социально значимые здания возводятся внутри уже сложившихся кварталов, зачастую на месте отдельных сносимых домов, на пустырях, непрочных насыпных грунтах, и, что самое печальное, на части внутригородских парков и скверов. Естественно, такое строительство вызывает активный протест местных жителей, вплоть до открытых актов гражданского неповиновения. Такая мешающая застройка характерна для небольших городов (например, подмосковные Реутов, Химки, Красногорск, Балашиха; а также практически весь Сочи), где сильно коррумпированная администрация пытается получить с подведомственных территорий все, что только можно и нельзя.

- *комплексная реконструкция жилых кварталов*

В этом случае сносятся не только пятиэтажные дома первого периода индустриального домостроения (для Москвы серии К-7; II-32; II-35; 1МГ-300; 1605-5, см. официальный портал городского стройкомплекса [stroim.mos.ru](http://stroim.mos.ru)), но и расположенные рядом другие «хрущевские» и даже «брежневские» девятиэтажные здания, в результате чего получается гибрид массовой и точечной застройки. Обычно в таком квартале быстро возводят панель улучшенных серий с предоставлением большинства квартир переселенцам, однако же часть из них идет на продажу по весьма приемлемым ценам.

Существует и коммерческая разновидность подобной реконструкции, правда, в гораздо более скромных размерах. Ряд городских кварталов Москвы официально выставлены на торги, и крупная компания-застройщик выкупает право аренды участков под домами, предназначенными к сносу, жильцы которых отселяются в непрестижные районы. На этом месте возводят «стартовый» дом бизнес-класса, полученные с продажи квартир средства девелопер приобретает землю под соседними домами, сносит их и строит целый жилой комплекс (до 7 зданий), который вместе с окружающей инфраструктурой превращается в охраняемую территорию, куда вход посторонним (коренным жителям микрорайона) уже заказан. Далее экспансия продолжается до тех пор, пока застройщик не «упрется» в другой квартал, отданный на откуп конкурирующей девелоперской фирме.

- *реконструкция и вывод промзон*

Еще одним вариантом получения площадок для точечной застройки является вывод за пределы крупных городов промышленных коммунальных и складских объектов, особенно по

престижным направлениям и инвестиционно-привлекательным местам. Например, по данным НИИ Генплана Москвы, в столице имеется 25 промзон, при этом в городе действует, правда с переменным успехом, программа перебазирования около 170 предприятий-загрязнителей. Однако жилье (обычно бизнес-класса), возведенное по границам промзон или даже на территории бывших заводов и фабрик, имеет ряд существенных недостатков: не очень хорошая экология, плохие транспортные развязки, слишком «техногенная» архитектурная среда, наличие вблизи «рабочих городков» с преимущественно маргинальным населением и ряд других.

- *высотное строительство*

Возведение небоскребов – традиционный вариант для всех мегаполисов мира, испытывающих дефицит земли. Пока подобные жилые комплексы позиционируются как премиум-класс, однако с реализацией общегородских программ, подобных столичной «Москва-Сити», квартиры, апартаменты и офисы с высоты птичьего полета станут более доступными по цене. Правда, в условиях суровой российской действительности очень остро стоят вопросы безопасности обитателей подобных объектов – небоскребы уязвимы в пожарном и террористическом отношении, да и к тому же качество их строительства оставляет много лучшего. Так что выбор квартиры в строящейся высотке – дело, как говорится, на любителя.

## Блиц



### *Что такое металлокаркасный дом?*

Это строение, чаще всего индивидуальное, собранное (смонтированное) из специальных металлических (обычно оцинкованных) элементов, на которые монтируются перекрытия, утеплитель, наружная и внутренняя отделка. В России эта технология пока еще не получила широкого распространения.

### *Чем панельные дома отличаются от блочных?*

Панели (стеновые) полностью изготавливаются в ДСК, в них вставляется столарка (сейчас – стеклопакеты), они доставляются на стройплощадку и там монтируются. Блоки же – это своего рода большие кирпичи, из которых и складываются наружные стены дома.

### *Стены из какого материала считаются самыми теплыми?*

Для многоквартирных домов (МКД) это чистый кирпич и вентфасад, для индивидуальных – сэндвич-панели.

### *Как отличить чисто кирпичный дом от кирпично-монолитного?*

Обычно – по году постройки (например, в Москве «чистый кирпич» прекратили строить в 1996 году). Внешне это можно сделать и по «рисунку» стен. У кирпича-монолита снаружи видны «полоски» междуэтажных перекрытий.

### *Дом строительной серии П-44Т относится к панельным или кирпичным?*

Конечно, к панельным. «Кирпичная» отделка в нем чисто декоративная.

*Прочитал объявление: застройщик предлагает квартиры по относительно низкой цене. Но... на территории бывшей промзоны, там раньше был химзавод. Стоит ли связываться?*

При реновации промзон, где раньше были опасные и вредные производства (химия, металлургия, переработка вторсырья и т. д.), застройщик обязан снять верхний слой почвы и засыпать площадку безопасным грунтом. Однако на практике, особенно в кризис, этого не делается. Так что если вы планируете там жить сами (квартира не инвестиционная и не под сдачу), то лучше с такими объектами не связываться.

*Какие из городов ближнего Подмосковья на сегодняшний день считаются самыми проблемными с точки зрения транспортной доступности? Работаю в центре Москвы, но пока заработал только на жилье в пригороде, и то в ипотеку.*

Своего рода «антирейтинг» таких городов на момент написания книги возглавляют Балашиха, Щелково, северная часть Реутова, Лыткарино, Дзержинский, Видное.

*Во дворе наших домов началась точечная застройка двух многоэтажек. На заборе висит издательский плакат: «Приносим извинения за неудобства». А эти извинения как-то можно материализовать? Например, пусть застройщик компенсирует нам квартплату...*

Ваша мысль весьма интересна, но на практике, конечно, труднореализуема.

*Рядом с домом строят крытый каток (якобы социальный объект). Проводились слушания, размещен информационный стенд. Но с двух сторон катка уже возведены явно офисные этажи. Обратились к застройщику. Были вежливо посланы (помещения якобы предназначены под мини-спортзалы). Но уже висит баннер «Аренда». Куда на них жаловаться?*

В случае отказа предоставления ИРД на пристроенные этажи необходимо отправить запросы (лучше коллективные) в органы госстройнадзора (подробнее об этом в главе 5.10), а также создать общественный «резонанс»: обратиться к областному и федеральному депутатам, в профильный комитет Госдумы РФ, в приемные политических партий, а также запостить информацию в соцсетях и на форумах.



## Глава 5.2. Ценовой диапазон новостроек



На какие группы (классы) делится жилье в новых домах?

Вновь вводимые в эксплуатацию многоквартирные дома, а также загородные поселки можно условно разделить по ценовому диапазону на четыре основные группы, каждая из которых ориентирована на своего покупателя – жилье эконом-, комфорт-, бизнес- и премиум-класса, включая клубный эксклюзив. Давайте остановимся на них подробнее.

### 1. Эконом-класс.

По фактуре дома эконом-класса представляют собой панельные здания улучшенных серий (на вторичке также используется термин «комфорт»), о которых речь шла в предыдущем подразделе. Площади квартир типовой планировки относительно невелики, но все-таки больше, чем в домах советского периода. Архитектурные решения зданий и кварталов не блещут разнообразием, инфраструктура территории ограничивается детскими площадками во дворах и магазинами шаговой доступности на первых этажах, строят такое жилье обычно в непрестижных районах массовой застройки столичных городов (для Москвы это Люберецкие поля, Московский, Щербинка, Зеленоград), а также в ближайших пригородах, включая Новую Москву. Основными покупателями недорогих квартир являются либо молодые семьи, либо приезжие из других регионов, либо люди, которым надо срочно разъехаться; кроме того, в домах эконом-класса часть квартир выделяется под муниципальное жилье (для очередников и переселенцев из ветхого фонда), так что возможно нежелательное соседство, включая и откровенных маргиналов. Что же – чудес на свете не бывает, либо дорого, но мило, либо дешево, но гнило, хотя экономичное жилье – совсем не означает плохое, просто это самый нижний ценовой диапазон из всех предложений первичного рынка.

### 2. Комфорт-класс.

Среди практикующих риэлторов бытует мнение, что «комфорт» – это рекламный трюк маркетологов новостроек, и от жилья эконом-класса они практически не отличаются. Однако в последние годы даже в панельном домостроении на рынок вышло несколько принципиально новых серий (ЛСР, Европа, Доммос), которые уже обеспечивают совершенно другой уровень жизни, в первую очередь за счет более продуманных планировок, интересного решения фасадов, наличия эркеров и больших летних помещений, переменной этажности секции и т. д.

Также из-за трудности реализации квартир в домах бизнес-класса (о нем немного ниже) в «верхний комфорт» перешли самые дешевые разновидности монолитных зданий (например, с наружной обкладкой пеноблоками и вентфасадом, а зачастую и штукатуркой), которые строятся не в очень престижных районах крупных городов и ближайших пригородах. Естественно, у «комфортных» комплексов предусмотрен более высокий уровень инфраструктуры: подземные паркинги, огороженная территория, озеленение, малые архитектурные формы, детские площадки и другое.

### 3. Бизнес-класс.

Название этого сегмента рынка новостроек говорит само за себя – такое жилье покупают представители верхнего среднего класса, имеющие ежемесячные доходы минимум 150–200 тыс. руб. на члена семьи. Типичное здание такого уровня – высотный кирпично-монолитный каркасный дом (одиночный или входящий в жилой комплекс) с повышенным уровнем комфорта (подъезды, лифты, холлы, подземный гараж), развитой придомовой инфраструктурой (ограждение, шлагбаумы, озеленение, детские площадки), а также более совершенными системами безопасности (видеонаблюдение, охрана в подъездах, правда, обычно без ограничения доступа на территорию). К тому же в этих домах уже нет бесплатного муниципального жилья, однако пока кое-где еще присутствует «доля города» – площади, выделяемые не совсем рядо-

вым гражданам. Социальный статус и материальный достаток жильцов уже примерно однороден, и проблем с дальнейшим благоустройством и соседством обычно не возникает.

Дома бизнес-класса строят, как правило, на площадках точечной застройки (о ней подробнее речь шла выше) в любых районах крупных городов, кроме самых непрестижных, а также в удобных и дорогих местах ближайшего пригорода, включая и «зеленую зону». Главными критериями удачного местоположения являются: транспортная доступность, благоприятная экология, престижность и «история» района, хорошая окружающая инфраструктура. Конечно, квартиры в бизнес-домах существенно дороже, чем в их комфорт-собратях, в первую очередь за счет больших площадей, а не стоимости квадратного метра, однако за излишества приходится, естественно, платить.

#### **4. Премиум-класс.**

За такое жилье иногда выдаются здания «верхнего» бизнес-класса, однако существуют три четких критерия, которые отличают Венеру Милосскую от Девушки с Веслом: во-первых, придомовая территория элитных комплексов закрыта – чужие здесь и не ездят, и не ходят; во-вторых, в нежилых этажах такого дома нет общедоступных магазинов или офисов – инфраструктура (рестораны, фитнес-центры, спортплощадки, клубы) обслуживает только жильцов и их гостей; в-третьих, в элитных комплексах нет «доли города» – все квартиры выкупаются за рыночную цену, и социальный состав публики (богатых людей с уровнем ежемесячных доходов минимум 250–300 тыс. руб. на члена семьи) однороден. Естественно, что к самому зданию предъявляются повышенные требования: индивидуальный проект дома; подземная парковка с отдельным въездом и двойным количеством машиномест; качественные коммуникации и отделка; централизованное остекление и кондиционирование и еще ряд факторов (подробнее об этом, а также об оценке подобных домов можно прочитать в других наших книгах из серии «Сделки с недвижимостью»<sup>1</sup>).

Застройка премиум-класса расположена в наиболее престижных или экологически чистых районах крупных городов (для Москвы это центр, запад, юго-запад, северо-запад). К этой же категории можно отнести и коттеджные поселки, тяготеющие в столичном регионе к тем же направлениям (поселки таунхаусов или смешанные обычно входят в категорию «бизнес»).

Вполне естественно, что цены на жилье премиум-класса значительно выше «бизнесовых», но это уже новый уровень (если хотите – стиль) жизни.

\* \* \*

За последние десять лет существования российского рынка дорогих новостроек покупательские предпочтения значительно изменились, и требования к качеству элитной жилплощади неизменно растут. Но даже самый взыскательный, капризный и требовательный приобретатель сегодня найдет то жилье, которое ему нужно, – вниманию таких «страшно далеких от народа» господ предлагаются небольшие «клубные» дома в самых престижных районах, именуемых среди риэлторов «золотая миля», – для Москвы это улицы Арбат, Пречистенка, Остоженка, а также Патриаршие пруды.

И все-таки принадлежность квартиры к классу «экслюзив» определяет не столько место и качество, сколько определенный стиль жизни. В клубных домах небольшое число квартир (максимум 20–25), существуют ограничения по составу публики (примитивному герою анекдотов про «нового русского» или бизнесмену с сомнительным источником доходов здесь жилье не продадут, даже если есть деньги), а также используются многоступенчатые системы без-

---

<sup>1</sup> В.Г. Шабалин, А.А. Хромов. Сделки с недвижимостью. Учебник риэлтора. Изд. 6-е, перераб. и доп. М.: Филинь, Омега-Л. 2016, 608 с.



опасности и автономное инженерное жизнеобеспечение с элементами «умного дома». Обычно заказчик приобретает квартиру не «свободной планировки», а оплачивает дизайн-проект и отделочные работы «под ключ» (мешающий ремонт после заселения хотя бы одного жилья не допускается). Конечно, «клубный эксклюзив» стоит огромных денег – в Москве встречаются предложения по 2 млн. руб./м<sup>2</sup>, хотя платежеспособный спрос ниже, на уровне 1,5–1,6 млн руб./м<sup>2</sup>.



Как можно классифицировать дома в коттеджных поселках по их стоимости? Ведь самый дешевый таунхаус и самый дорогой коттедж могут отличаться по цене в 100 раз...

Как уже говорилось выше, вводимые в эксплуатацию ОКП в самом общем случае можно разделить на привычные для всего рынка новостроек три ценовые группы: эконом-, бизнес-, и премиум-классы. Однако реалии рынка таковы, что самый дешевый объект категории «эконом» (двухуровневый таунхаус площадью 120 кв.м. на участке 3 сотки в среднем Подмоскovie) отличается от самого дорогого «премиум» более чем в 100 раз (не считая загородных резиденций). Поэтому аналитиками рынка загородной недвижимости была разработана более подробная классификация, включающая в себя уже семь ценовых диапазонов (цены указаны для Московского региона).

#### **1. Эконом-класс (5—10 млн. руб.).**

К этой категории относятся самые экономичные (обычно двухуровневые) таунхаусы в ОКП, находящиеся во второй стоимостной зоне (среднее Подмосковье, подробнее об этом см. раздел 1.1 первой части серии книг «Сам себе риэлтор»), а также брусовые отдельно стоящие дома (коттеджами их называть некорректно даже в рекламных целях) в третьей или четвертой стоимостных зонах, однако расположенных в красивых и живописных местах, возможно, недалеко от воды (для Московского региона это Ока и Большая Волга). Эконом – поселки строят обычно по недорогим направлениям Подмосковья – Восток, Юго-Восток, Юг, самыми оптимальными из которых являются Симферопольское и Новокаширское шоссе.

#### **2. Класс «эконом-плюс» (10–20 млн. руб.).**

В этом ценовом диапазоне экономичный (а может быть, просто нежелающий переплачивать) покупатель может «разгуляться» куда шире. Хороший трехуровневый таунхаус площадью 200–250 кв.м. можно приобрести не только в первой стоимостной зоне (ближнее Подмосковье), но даже и в городской черте (районы Южное Бутово, Куркино). Отдельно стоящий дом, даже уровня коттеджа, реально купить во второй зоне по любому направлению, за исключением Новорижского, Минского, Киевского и Калужского, а «дальняя дача» будет доступна в любом месте Подмосковья, включая даже престижное Завидово.

#### **3. Бизнес-класс (20–40 млн. руб.).**

Как уже говорилось выше, в этом ценовом диапазоне находятся самые оптимальные по критерию «цена-качество» объекты, имеющие к тому же хорошую инвестиционную привлекательность. «Бизнесовый» покупатель может придирчиво выбирать из большого количества «чистых» ОКП по всем направлениям из Москвы, за исключением первой стоимостной зоны самых престижных: Новорижского, Минского, Киевского, Калужского (о Рублево-Успенском пока речь не идет, с такими деньгами там делать нечего).

#### **4. Класс «бизнес-плюс» (40–60 млн. руб.).**

В верхнем сегменте «бизнесовых» предложений выбор еще больше, и из всего многообразие направлений недоступными являются только Новорижское (1 стоимостная зона) и Рублево-Успенское. Однако здесь потенциального покупателя уже подстерегает опасность переплатить лишнего – часто дом этой ценовой категории не стоит тех денег, которые запрашивают за него девелоперы! Особенно это относится к «безликим» ОКП, у которых отсутствует про-

думанная и взвешенная архитектурная концепция и нет своей «изюминки», а таких поселков, к сожалению, в сегменте бизнес-класса большинство.

### **5. Премиум-класс (60—100 млн. руб.).**

Как уже говорилось в первой главе нашей книги (на примере многоквартирных жилых комплексов), есть несколько критериев, которые позволяют отличить Венеру Милосскую от Девушки с Веслом, (в нашем случае «элитные» и «бизнесовые» ОКП). Самыми значительными из них являются:

*отличная транспортная доступность.* Наряду с престижностью направления и американским принципом «одного поворота» большую роль играет пропускная способность трассы. Знаменитая Рублевка в этом отношении сильно проигрывает Новорижскому (особенно после открытия развязки на МКАД) и Киевскому шоссе – только по ним до центра Москвы реально можно доехать за час.

- *наличие всех центральных коммуникаций и линий связи*, ведь в загородном доме премиум-класса человек должен жить на том же уровне, что и в аналогичной по качеству городской квартире. В «бизнесовых» поселках покупатель еще, например, готов мириться с отсутствием централизованного подогрева воды (бойлерной), в дорогах же ОКП никаких «компромиссных решений» быть не может.

- *хорошие экологические условия:* на территории или вблизи элитного поселка должны быть лес и водоем, вид из окна не должен упираться в многоэтажную застройку или другие коттеджные поселки. Естественно, в радиусе 3–5 км не должно быть никаких микроэкологических загрязнителей типа животноводческих ферм, мусороперерабатывающих заводов, цехов по производству стройматериалов и т. д., а также источников электромагнитных излучений (мощные ЛЭП, ретрансляторы, передатчики сотовой связи и т. д.).

- *оригинальное архитектурное исполнение* как и домов (совсем не обязательно больших, как в 90-е годы), так и общественных территорий, наличие элементов ландшафтного дизайна, соответствующего характеру местности, где расположен поселок.

- *богатая социальная инфраструктура*, подразумевающая такие элементы, как хорошая дорога вплоть до каждого дома; профессиональная охрана с КПП (на территории элитного поселка чужие ни только не ездят, но и не ходят); наличие всех благ городской цивилизации, присущих элитному многоквартирному жилому комплексу (подробнее об этом шла речь в главе 5.1 нашей книги).

- *наличие профессиональной службы эксплуатации.* Элитный ОКП представляет собой высокотехнологичное предприятие со сложной системой инженерных и телекоммуникаций, поэтому горе-специалистов, которые привыкли решать технические вопросы при помощи «кувалды и чьей-то матери», в штате обслуживающего персонала в принципе быть не должно. То же самое, естественно, относится и к квалификации охраны.

- *высокое качество строительства* домов из долговечных и экологически чистых материалов. Поселки, в которых девелоперы используют рабсилу явно «рабского» происхождения, никак не могут впоследствии называться элитными. То же самое можно сказать и об архитектурном и строительном надзоре.

### **6. Класс «люкс» (100–200 млн. руб.).**

В предыдущем разделе мы коротко рассмотрели критерии жилья в элитных поселках, стоимость которого составляет 80—150 млн. руб. Для еще более обеспеченных граждан на рынке присутствуют предложения следующей ценовой категории: «премиум-плюс», или «люкс». И все-таки принадлежность загородного дома к этому классу определяет не столько место и качество, сколько определенный стиль жизни в духе романов околוגламурных авторов, хотя такие объекты – еще не предел.

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.