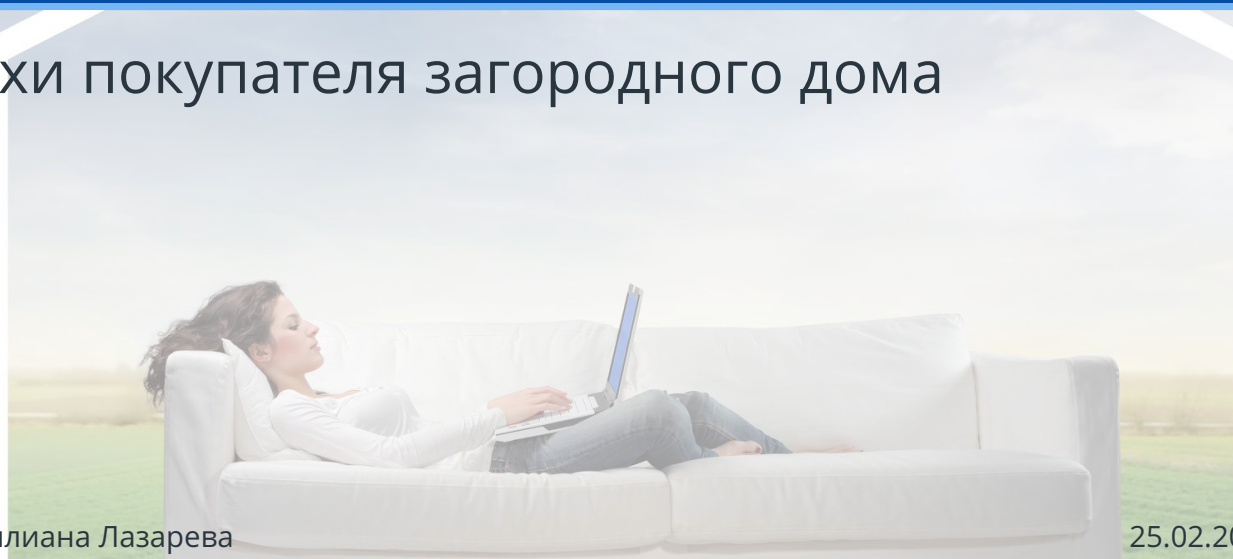


Страхи покупателя загородного дома



Автор: Лилиана Лазарева

25.02.2021

Покупка загородного дома – большое и ответственное событие. Неудивительно, что оно может вызывать самые разные эмоции: от радости и предвкушения переезда до сомнений и страхов, что в реальности жизнь на лоне природы окажется менее радужной, чем представлялось. При совершении любого важного шага нужно четко понимать, зачем вы это делаете – и приобретение загородной недвижимости не исключение. Прежде чем купить дом в Подмосковье, основательно подумайте, что бы вы хотели получить, как будете использовать загородный дом – для сезонного отдыха или постоянного проживания, сколько готовы потратить на его покупку, с какими вызовами жизни за городом согласны мириться. Несмотря на сомнения, все больше людей решаются купить дом коттеджном поселке – особенно показательным здесь стал прошлый год, когда мир охватила пандемия коронавируса и люди массово уезжали из перенаселенных мегаполисов. Как итог, весной и летом 2020-го спрос на покупку и аренду загородных домов в Подмосковье вырос в несколько раз. За время самоизоляции многие успели распробовать такой образ жизни и остались за городом для постоянного проживания. Возможно, уютный коттедж с красивым садом – это то, что нужно именно вам, и лишь различные опасения не дают осуществить свою мечту? Давайте разберемся, в чем заключаются реальные преимущества и сложности жизни за городом, чтобы вы могли осознанно сделать свой выбор.

Преимущества загородной жизни

● Много пространства

Одно из главных достоинств проживания за городом – больше пространства для жизни. Можно начать с экономических причин: квадратные метры в подмосковном загородном доме обойдутся значительно дешевле, чем в столичной квартире. Например, покупка коттеджа или таунхауса площадью около 100 «квадратов» сравнима по цене с квартирой экономкласса почти вдвое меньшей площадью. Как бонус за эти деньги вы получаете земельный участок. Важен и тот факт, что даже в небольшом доме для каждого найдется своя комната: те, кто привык всей семьей размещаться в скромной «двушке», оценят это преимущество по достоинству. Ведь уютный семейный загородный дом – это место, где не только можно собраться вместе у камина, но и уединиться в тишине.

- Приусадебный участок

Теперь для того, чтобы подышать свежим воздухом, вам не потребуются долгие сборы – достаточно сделать шаг за дверь собственного коттеджа. На участке можно выращивать цветы или зелень, обустроить красивую беседку, организовать зону для барбекю, поставить батут для детей или шезлонг для полуденного отдыха... Наконец, свой участок – это бесплатный фитнес-зал, который никогда не наскучит: убрать листву, подстричь газон, полить цветы – эти несложные действия помогут и размяться, и освободить голову от лишних мыслей.

- Спокойствие и уединение

Никаких соседей сверху или снизу (максимум – сбоку, если вы выберете таунхаус) – а значит, никто не устроит ночную дискотеку среди рабочей недели, не будет топтать над головой или заставлять вас быть невольным свидетелем семейной ссоры. И, конечно, вам больше не придется задаваться вопросом, когда же у соседей закончится ремонт, не затопят ли меня в очередной раз? Тишина и приватность – неоспоримые козыри жизни за городом.

- Хорошая экология

Воздух в Подмосковье совсем иной, чем в столице – это можно понять даже за выходные, проведенные на даче. А если вы переедете за город для постоянного проживания, то вскоре заметите, как быстро начали подзаряжаться ваши внутренние «батарейки». Жизнь рядом с природой – это возможность продлить молодость, сохранить здоровье и вырастить детей, которым нестрашны аллергии или простуды.

- Красивые виды

Не спорим, неспящий мегаполис по-своему притягателен – яркими огнями, высотками бизнес-центров, переплетением дорог. К сожалению, в этом таится не только красота, но и причины светового и шумового загрязнения. В большом городе почти не видно звезд – на природе вы удивитесь, как их много на самом деле. А живописные пейзажи с зелеными массивами и гладью водоемов будут радовать вас не только на экране рабочего стола, но и, возможно, прямо за окнами дома. Согласитесь, «дом у воды и леса» – мечта многих горожан.

- Парковка без проблем

Когда у вас есть земельный участок, вы не только получаете простор для упражнений в ландшафтном дизайне, но и решаете вопросы с парковкой, которые в городе порой стоят очень остро. Даже на небольшой территории можно оборудовать стоянку для машины, а при желании – соорудить полноценный гараж.

- Дружное сообщество

Еще одно приятное отличие коттеджных поселков от многоквартирных домов – единая социальная среда. Жители поселка обычно быстро знакомятся друг с другом, организуют общие чаты, помогают в бытовых вопросах, гуляют с питомцами и присматривают за детьми. А еще они дружно отмечают праздники – нередко с веселой анимацией и подарками.

Три основных вопроса покупателя

● Купить готовый дом или строить?

Для большинства покупателей это однозначный выбор – купить готовый загородный дом! Решать вопросы строительства, оформления, растягивать этот процесс на длительное время нет ни возможностей, ни желания. Однако внимательно изучив предложения на рынке загородной недвижимости, некоторые покупатели приходят к выводу, что «дом мечты» или не существует на данный момент, или стоит слишком дорого. Тогда решением вопроса становится покупка земельного участка для строительства загородного дома, что вовлекает покупателя в сложный, но интересный процесс.

● Где лучше купить загородный дом: в коттеджном поселке или в деревне?

Варианты ответа на этот вопрос имеют свои обоснования для каждого покупателя. Купить дом в деревне – выбор тех, кто не хочет нести дополнительную финансовую нагрузку. Покупка дома в охраняемом коттеджном поселке – решение для тех, кому очевидны преимущества организации эксплуатации и безопасности жизни за городом. Оплата услуг эксплуатационной компании для такого покупателя оправдывается плюсами жизни в коттеджном поселке.

● Отдельно стоящий дом или таунхаус?

Этот выбор позволяет покупателю развеять сомнения, связанные с эксплуатацией и дополнительными затратами по уходу за земельным участком и домом. Решение купить таунхаус – разумный компромисс для тех, кому сложно сразу втянуться в уклад загородной жизни, но есть желание иметь свою частную территорию. Таунхаус – это «квартира с кусочком земли».

С какими сложностями при покупке загородной недвижимости можно столкнуться

● Инфраструктура

Локация – одна из ключевых характеристик загородного жилья. Нередко она является основополагающим фактором в ценовой политике застройщиков. Прежде чем купить коттедж в Московской области, важно подробно изучить локацию, в которой он находится. Необходимая информация обычно есть на сайте самого поселка, но лучше верить собственным глазам и приехать в интересующее место самостоятельно. Так вы сможете ответить на вопросы: как далеко от Москвы расположен поселок? Сколько времени уйдет на дорогу, если поехать туда на автомобиле или на общественном транспорте? Какие населенные пункты ближайšie к нему и что в них есть? Перечень необходимых инфраструктурных объектов зависит от ваших потребностей, но хотя бы пара продуктовых магазинов, аптека и медицинский пункт в пешей доступности от поселка должны быть. Если у вас есть дети – узнайте, где здесь ближайшая школа или детский сад. Возможно, проектом планировки поселка инфраструктура предусмотрена, но лучше опираться на реальные факты, а не обещания.

- **Коммуникации**

Крайне важно, чтобы в поселке были работающие коммуникации (отопление, водоснабжение, канализация, электричество, газ) – особенно, если вы планируете жить в нем постоянно. Нередко застройщики обещают покупателям все необходимые удобства в ближайшем будущем, но этот момент так и не наступает. Поэтому здесь тоже следует верить лишь фактам, иначе можно получить большую головную боль и столкнуться с грандиозными тратами (например, проведение газа может обойтись почти в миллион рублей). Если поселок уже заселен, лучше пообщаться с местными жителями, чтобы узнать, не возникает ли у них проблем с коммуникациями, довольны ли они управляющей компаний, нет ли сложностей с вывозом мусора и т.д.

- **Уровень готовности поселка**

С одной стороны, поселок на этапе строительства – это хорошая возможность сэкономить. С другой, стоит помнить о рисках недостроя. Даже если сам поселок будет готов, какое-то количество лет вам придется мириться со стройкой на других участках, а значит, грязью на дорогах, строительной техникой, возможным шумом и т.д.

- **Безопасность**

- **Юридические вопросы**

- кадастровый паспорт участка и строения (при наличии);
- свидетельство о государственной регистрации права собственности на участок и дом (в случае, если дом был зарегистрирован после 2016 года – выписка из ЕГРН);
- правоустанавливающие документы на землю и дом (договор купли-продажи, свидетельство о праве на наследство и т.д.);
- если приобретаете дом у застройщика, убедитесь, что он не находится под залогом у банка;
- документы о подключении к коммуникациям (при наличии).