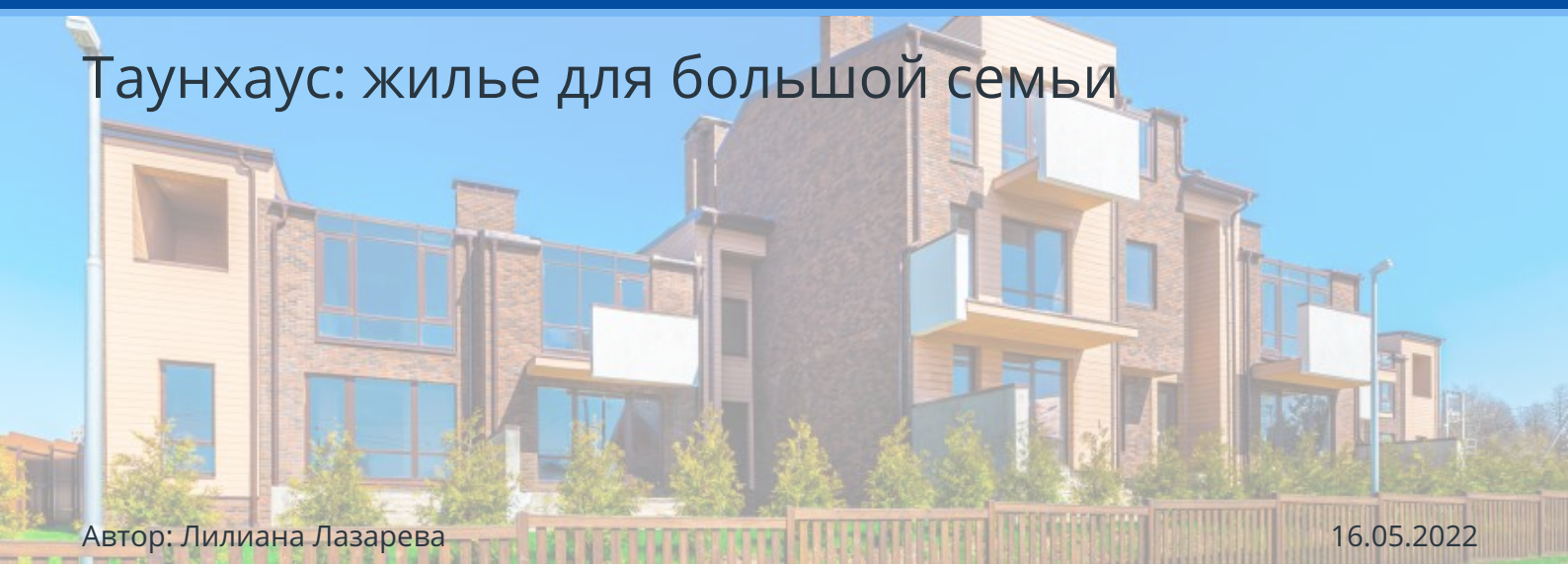
Таунхаус: жилье для большой семьи



Автор: Лилиана Лазарева 16.05.2022

Таунхаус — это загородный дом, сочетающий в себе качества городского и загородного жилья. Как обычно в таких случаях, в компромиссном объединении есть свои плюсы и минусы. В этой статье мы рассмотрим основные особенности таунхаусов, их планировку и представленность на рынке жилья Подмосковья.

Таунхаусы — история и современность

Таунхаусы в сознании общества в плане престижности занимают среднее место: между городской квартирой и домом в коттеджном поселке — то есть как бы шаг назад от загородной резиденции, но и шаг вперед от квартиры в многоэтажном доме. В России мода на них возникла в середине 90-х, и за прошедшие годы на рынок поступило много объектов разного класса. В настоящий момент они прочно заняли свое место на первичном и вторичном рынках загородной недвижимости, будучи ориентированы на небольшой, но постоянный тип покупателей. Наибольшее количество таунхаусов возведено в Московской области — в ней и сложились основные характеристики этого типа жилья, актуальные сегодня.

Само название «таунхаус» в России звучит странно — в переводе с английского это «городской дом». Первоначально они появились в городах Великобритании в XIX веке, в связи с увеличением населения, уплотнением застройки, и, одновременно, нежеланием отходить от концепции городского малоэтажного строительства, присущего викторианскому стилю. Позднее мода на них распространилась по Европе, поэтому таунхаусы воспринимаются в нашей стране как западное веяние, однако удачно укорененное здесь — только не в самих городах, а в их ближайших пригородах.

Основные особенности таунхаусов

Что представляет собой таунхаус? Как и в других сферах недвижимости, здесь есть деление на бизнес и комфорт-классы (попадаются даже элитные проекты), однако общие характеристики остаются неизменными. Таунхаус представляет собой жилой дом, состоящий из нескольких многоуровневых квартир с отдельными входами (без общего подъезда). Фактически, каждая квартира является отдельным домовладением, только под общей

крышей и с совместными боковыми стенами у соседей. Этажность таунхаусов варьируется, но не выходит за пределы малоэтажной застройки — от двух до трех этажей (допускается дополнительный четвертый этаж-мансарда). В одном таунхаусе может быть разное число квартир-секций — от двух до более десятка. По расположению секций выделяются следующие подвиды таунхаусов.

Лайнхаусы. Блоки в них расположены под одной крышей по прямой или ломаной линии, с двумя индивидуальными входами — на общую территорию (улицу) и во внутренний двор. Дороже стоят крайние секции — так как у их собственников только один сосед сбоку. Это наиболее распространенный вариант застройки.

Квадрохаусы. Дома из четырех секций, расположенных по углам. Для квадрохаусов характерно наличие мансард и подвалов. Обычно в центре квадрохаусов располагают хозяйственные помещения, жилые комнаты относят к краям.

Дуплексы или двухмодульные таунхаусы. Представляют собой два дома под одной крышей. Идеально подходят для проживания большой семьи, членам которой требуется личное пространство. Наиболее удобный и дорогой вариант.

К квартире в таунхаусе прилагается небольшой земельный участок, как правило, расположенный позади дома — на заднем дворе — и не превышающий по размерам пяти соток (или меньше). Его можно использовать под сад или огород, а также устроить там площадку для отдыха. Также каждому домовладению полагается гараж или парковочное место. Все квартиры в таунхаусе подключены к единой системе инженерных коммуникаций, однако в каждом блоке есть свой отопительный котел, что позволяет самостоятельно регулировать температуру в доме.

Если в Европе таунхаусы вполне могут быть самостоятельной городской застройкой, то в России они, как правило, возводятся в рамках загородного поселка, параметры которого определяет девелопер, исходя из рыночного спроса. Все дома выдержаны в едином стиле и обнесены общей оградой по периметру. Оборудуется въездная группа и пункт круглосуточной охраны. Количество и качество инфраструктуры — магазинов, спортивных и детских сооружений — зависит от статуса проекта, но в любом случае, по сравнению с коттеджным поселком, она будет скромней. Нередко таунхаусы возводятся крупными застройщиками загородной недвижимости — в этом случае при их постройке могут быть использованы некоторые элементы проектов элитного жилья, а также они будут примыкать к коттеджным поселкам и входить в их инфраструктуру. Впрочем, от таунхауса не стоит ждать больших архитектурных изысков — в первую очередь, это типовое функциональное загородное жилье. Технология строительства таунхаусов монолитная, блочная или кирпичная. Больше распространены монолитные конструкции, как более надежные и теплые. Отделка фасадов может быть разнообразной — в последнее время частно используется клинкерная плитка или панели из искусственного камня.

Плюсы и минусы жилья в таунхаусе — кому оно подходит?..

К несомненным плюсам таунхаусов следует отнести их расположение на природе в небольшой удаленности от Москвы. Однако надо внимательнее присматриваться

к направлениям и окружающей инфраструктуре — ведь в самом поселке она минимальна. Нужно учесть, что под таунхаусы выделяется менее коммерчески привлекательные участки, чем под дорогие коттеджные поселки. Рядом может находится шоссе или, наоборот, транспортная доступность будет затруднена.

Средняя стоимость таунхаусов по пяти топовым направлениям, где сконцентрировано наибольшее число продаваемых объектов, сегодня выглядит так.

Второй важный плюс — большая, но не чрезмерная площадь жилья. Наиболее востребованы сегодня предложения площадью до 120 кв. м. Стоимость такой секции в таунхаусе будет сопоставима с ценой двухкомнатной квартиры площадью около 70 кв. м в доме типовой застройки в пределах московского Третьего транспортного кольца (однако ежемесячные коммунальные платежи будут значительно выше, чем за городскую квартиру). При этом есть возможность купить жилье со свободной планировкой или уже сделанным ремонтом. Как правило, планировка таунхауса подразумевает устройство на верхнем этаже спален, на нижнем — хозяйственных помещений (кухни, гостиной и т. п.). Обычно в секции устраивают несколько санузлов. Если есть этаж-мансарда, там можно устроить игровую комнату, кинозал, тренажерный зал, комнату отдыха или что-то другое.

Наличие соседей можно считать как плюсом, так и минусом — в таунхаусе не выйдет устроить приватность в духе загородного особняка, но, одновременно, соседей все же меньше, чем в городском доме. Для тех, кто любит общение в меру — это наиболее предпочтительный вариант, тем более, что социально однородный состав жителей поселка делает его более комфортным. Таунхаус идеально подходит для больших семей с детьми, желающих жить вместе (например, продав квартиры в Москве и приобретя две-три секции в таунхаусе), но сохраняя определенную дистанцию. В отличие от дачи, таунхаус обычно становится единственным жильем.

Оформление документов на собственность

Главное условие при покупке таунхауса — проверка документов на землю. Участок должен относиться к категории «земли населенных пунктов». Принципиального отличия между землями под малоэтажное жилищное строительство и индивидуальное жилищное строительство нет, однако во втором случае каждый блок таунхауса оформляется как индивидуальный жилой дом. При регистрации собственности (так как термина «таунхаус» в Градостроительном кодексе не существует) она оформляется как квартира или жилой дом блокированной застройки.

Среди документов, которые нужно запросить у застройщика при принятии решения о покупке:

- документ, подтверждающий право собственности на таунхаус и землю;
- разрешительные документы на строительство — график застройки и срок введения постройки в эксплуатацию, проектную декларацию;

- договор долевого участия;
- технические условия на инженерные коммуникации (газ, электричество, воду) и примыкание к транспортным сетям;
- проект договора с управляющей компанией.

Естественно, надежней всего приобретать жилье в таунхаусе у проверенной компании, которая давно присутствует на рынке и ведет активное загородное строительство.