



Выбор сделать легко!

Тема выпуска: Как выбрать таунхаус?

В последнее десятилетие на российском рынке недвижимости появился новый тип жилья — таунхаусы. С каждым годом они становятся все более популярными, поскольку являются отличной альтернативой как жилью в многоквартирных домах, так и коттеджному строительству, занимая среднюю ценовую нишу. Они значительно превосходят квартиру по комфортабельным характеристикам и ничем не уступают коттеджу, так как Ваша территория выделена, закреплена только за Вами, и Вы ни от кого не зависите в плане коммуникаций и использования вашего участка. Если Вам надоело дышать городской пылью, Вы заботитесь о здоровье ваших детей и внуков, но при этом не желаете переплачивать — Вы готовы приобрести таунхаус.

При выборе таунхауса покупатели ориентируются в основном на цену, удаленность от города и наличие необходимой инфраструктуры. Но помимо этих характеристик существует множество тонкостей, о которых непосвященный человек просто не задумывается. Итак, на какие аспекты стоит обратить внимание, прежде чем принять решение о покупке?

Землю, которая прилагается к таунхаусу, считают важнейшим преимуществом этого формата. Однако оформление прилегающего участка может доставить немало хлопот. Вообще, законодательного понятия "таунхаус" не существует — есть понятие "индивидуальный блокированный дом", либо "квартира в индивидуальном блокированном доме". Можно оформить домовладение и как дом, и как квартиру. Но в первом случае это будет индивидуальная собственность и на дом и на участок, а во втором — индивидуальная собственность на квартиру и долевая на участок. При долевой собственности в случае продажи жилья возможны проблемы — потребуются разрешение владельцев долевой собственности (ст. 250 ГК РФ), а если с кем-то из соседей отношения не сложились, то такое разрешение будет проблематично получить. При долевой собственности на землю без разрешения соседей нельзя будет также отгородить свой участок или что-нибудь построить на нем.

При покупке таунхауса важно определить принадлежность и вид расположенного под ним земельного участка. Если застройщик не владеет землей, а только арендует ее, покупатель тоже сможет пользоваться землей только на правах аренды. Поэтому если земля в собственность не оформляется, стоит лишний раз задуматься. Кроме того, земля, на которой расположен Ваш таунхаус, должна быть землей поселений, но никак не землей сельскохозяйственного назначения. Покупая такие таунхаусы, Вы рискуете потерять свои деньги.



Следующий немаловажный вопрос — из какого материала должен быть построен таунхаус. На данный момент самым распространенным является строительство из газобетонных блоков и панельно-каркасная технология. Каркасно-панельная технология позволяет построить дом в кратчайшие сроки. Дома, построенные по этой технологии, очень легкие, что облегчает давление со стороны каркаса и кровли на фундамент дома. Но по этой же причине их нельзя назвать слишком прочными, в отличие от домов из газобетона. По данной технологии целесообразнее строить дома для дачного проживания. Газобетонные блоки зарекомендовали себя как качественный и относительно недорогой материал. Они изготавливаются из цемента, воды, кварцевого песка, извести и алюминиевой пудры — газообразователя. Газобетон обладает хорошими теплоизоляционными и звукоизоляционными свойствами. Но его главное преимущество — это огнестойкость. В отличие от

дерева, бетон не горит. Он относится к категории негорючих строительных материалов (НГ) и способен выдерживать одностороннее воздействие огня в течение 3-7 часов. Для сравнения: материалы, используемые в каркасно-панельном строительстве, относятся к группе горючести Г4 (сильно-горючие), В3 (легковоспламеняемые), Т3 (высокоопасные по токсичности продуктов горения).

Несмотря на все преимущества газобетона, следует обращать внимание на толщину стен. Для комфортного проживания в зимний период минимальная толщина стены в нашем регионе должна составлять 400 мм. Если эта цифра меньше, потребуются дополнительные утепления. Кроме того, стоит обратить внимание на производителя газобетона. Российский газобетон более доступен по цене по сравнению с газобетоном, произведенным по европейским технологиям. Но, как известно, скупой платит дважды. Европейский газобетон обладает неоспоримыми преимуществами: он экологичен, не содержит никаких вредных для здоровья человека компонентов. Кроме того, он имеет более высокие технические характеристики вследствие применения новейшего оборудования, и соответственно за счет точных размеров и формы блоков можно существенно сэкономить на отделочных материалах.

Если Вы покупаете дом на длительный срок — не на 5 и даже не на 10 лет, стоит также обратить внимание на материал межэтажных перекрытий. В большинстве таунхаусов используют дерево. Неоспоримым плюсом деревянной несущей конструкции является низкая себестоимость. Но по прошествии времени балки могут начать скрипеть или гнить. Кроме того, дерево горит. Поэтому имеет смысл немного переплатить и сделать перекрытия из монолитных железобетонных плит.

Таунхаус, как известно, представляет собой двухэтажный блокированный дом. Но всегда ли второй этаж является полноценным жилым помещением? В некоторых случаях второй этаж является мансардным, высота потолков составляет 1,0-2,5 метра. Соответственно, не всю площадь на втором этаже можно использовать, да и «великанам» там будет не очень комфортно.

И наконец, один из самых важных моментов в загородном доме — коммуникации. Для комфортного проживания необходимо электричество, водоснабжение, канализация и конечно же газ. Но возникает вопрос: в каком виде эти коммуникации предоставляются при сдаче дома? Стоит поинтересоваться у застройщика, как будут подведены к дому данные системы. Например, при подведении газовой трубы может быть несколько вариантов: подвод трубы к стене дома с установкой запорно-кранового оборудования, либо ее ввод непосредственно в дом. Если труба доведена только до стены, Вам придется заплатить определенную сумму за проект подвода непосредственно в дом.

В последнее время значительно возросло предложение таунхаусов эконом-класса по очень привлекательным ценам. Но чтобы сделать правильный выбор и впоследствии в нем не разочароваться, помимо низкой цены стоит обращать внимание на качество объекта, коммуникаций и принадлежность земельного участка. Не отказывая себе в удобствах городской жизни, Вы сможете жить вдали от суеты города, дышать чистым воздухом, слушать пение птиц и наслаждаться красотой природы.

А ЗНАЕТЕ ЛИ ВЫ, ЧТО:

- Законодательно понятия таунхаус не существует — есть понятие «блокированный дом» или «квартира в блокированном доме»
- Землю под таунхаусом лучше иметь в индивидуальной собственности, а не в долевой и тем более не в аренде. При долевой собственности в случае продажи жилья требуется разрешение владельцев долевой собственности (ст. 250 ГК РФ);
- Земля, на которой расположен Ваш таунхаус, должна быть землей поселений, но никак не сельскохозяйственного назначения;
- Газобетон относится к категории негорючих строительных материалов (НГ) и способен выдерживать одностороннее воздействие огня в течение 3-7 часов.
- Для комфортного проживания в зимний период минимальная толщина стены должна составлять 400 мм.



Выбор сделать легко!

Новости

4 июня 2012 года прошло освящение участков в коттеджных поселках Покровские Горки (г. Коммунар) и Покровское (Гатчинский район) настоятелем православного храма в честь иконы божией матери «Живоносный Источник», Отцом Евгением.



Кроме того, в поселке Покровские Горки с начала мая ведется активное строительство. На данный момент территория ограждена забором, завершена заливка фундаментов для первых четырех таунхаусов, начались работы по возведению стен. Параллельно ведется прокладка межпоселковых дорог, и подготовка территории для заливки оставшейся части фундаментов первой очереди.



В коттеджном поселке Покровское прокладываются внутрипоселковые дороги и подъезды к поселку. Ведется подготовка почвы для заливки первых фундаментов.

С 1 июля 2012 года планируется очередное повышение цен на таунхаусы. Спешите сделать покупку по выгодной цене!

Тел.: 900-33-10

время работы: с 9 до 21 без выходных

г. Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д. 11

www.snvproject.ru