

## Как выбрать коттедж Чем загородный дом лучше городской квартиры

С.А. Мишин, январь 2012

**Резюме.** В статье собраны разные плюсы и минусы загородной жизни. Из баланса плюсов и минусов предлагаются рекомендации по выбору коттеджа.

### Предисловие

Наша страна, Россия, по своему социальному укладу очень молодая, даже младенческая. Мы живем в рыночных условиях всего лишь 20 лет. То, что население других стран накапливало, обкатывало на протяжении сотен лет, мы стремительно осваиваем в кратчайшие сроки. Поэтому вопрос сравнения городской квартиры и дома за чертой города нам все еще не привычен, у нас нет простого и ясного ответа, как в развитых странах. В газетах, Интернете этот вопрос поднимается снова и снова.

Поскольку, я имею отношение к загородной жизни с двух сторон: и как житель (переселенец из Москвы), и как застройщик, то, глядя на имеющиеся дискуссии, решил внести и свою лепту в подобные рассуждения.

### Квартиры – ясная ситуация

Если говорить о городских квартирах в широком смысле, и как о месте проживания, и как о формате жизни, то в целом здесь ситуация понятная для всех. Если есть возможность купить квартиру, обменять, расширить, то вопрос определяется лишь деньгами, их количеством. Остальные вопросы понятны большинству горожан. К числу таких вопросов относятся:

- район;
- статус дома, тип дома;
- площадь и планировки, возможности по перепланировкам;
- производство отделочных работ и ремонтов.

Если Вы зафиксировали для себя указанные выше параметры, то всегда сможете подобрать необходимый вариант. В частности, нет проблем (кроме финансовых) выбрать шикарную квартиру, большой площади, фактически любой площади за счет покупки нескольких квартир, с гаражом, охраной и т.д.

Если человек задумывается о даче, загородном доме, то здесь ситуация совсем не такая простая, как в случае с квартирами и ее невозможно свести к общему простому знаменателю –

количеству денег. Возникает не простая проблема выбора, которая зависит и от преимуществ того или иного жилья, и от индивидуальных потребностей человека и его близких.

## Простые плюсы загородной жизни

Первый очевидный плюс жизни за городом известен всем – это **близость к природе**, улучшенная экология. Более чистый воздух, сравнительная тишина, леса, реки и озера, как говорится: «легко спать». Захотелось сделать шашлык – пожалуйста. Более добавить нечего – все ясно.

Второй плюс – **отдаленность соседей**. Как бы мы ни привыкали к жизни в многоквартирных домах, не переходили в режим «не замечания» окружающего соседства, психологически близость соседей воздействует на каждого человека. Каким-то людям импонирует жизненный поток, людская суета, но для большинства людей суета является вредным фактором.

Следующий плюс – **большая площадь**. Пока в Подмоскovie расценки на квадратный метр в 3-4 раза меньше чем на городские квартиры, особенно в статусных домах. Поэтому дом от 150 кв.м. будет стоить существенно меньше квартиры с аналогичной площадью.

Далее – **выбор планировки**. В коттедже можно выбрать именно ту планировку, которая максимально близко подходит к составу семьи, функциональным и эстетическим потребностям. В квартирах тоже есть возможности, но они сравнительно ограничены. Например, можно приобрести несколько соседних квартир. Здесь возможности будут ограничены несущими стенами и уже заданной геометрией. Можно просто приобрести большую квартиру со свободной планировкой, здесь возможностей уже больше, но такие квартиры уже относятся к элитному жилью с соответствующими ценами.

Нематериальный плюс – **новое семейное пространство**. В квартирах граница семьи проходит по входной двери. Все, что перед дверью – площадки, лифты, детские дворовые площадки, прилегающие скверы или садики и т.д. – все это уже публичная зона. В загородном доме граница семьи идет по забору и включает в себя: участок с насаждениями, беседки, детские зоны и т.п. Все объекты становятся частью семейных проблем и радостей. Особенно тема семейного пространства касается классических семей среднего класса – мужчина работает, женщина ухаживает за домом и детьми.

## Минусы загородной жизни

Вероятно, все негативы жизни за городом вызваны стремительным появлением нового способа жизни: жить за городом, работать в городе. Всего лишь 20 лет, инфраструктура не поспевает.

Главный минус для Подмоскovie **транспорт**. На западе считается нормальным жить за 100 км от города. При хорошей трассе можно минут за 40-50 комфортно добраться до границы города. В Московском регионе и в самой Москве дикие пробки, и подъездные трассы были спроектированы 40 лет назад, совсем не для нынешнего трафика. В результате получается, что до уровня 5-10 км от МКАД доезжаешь быстро, а потом просто плетешься. На закате перестройки существовал план удвоения вылетных магистралей, планировалось построить еще 10 трасс – дублеров. Потом о плане забыли, и до сих пор нет аналога. Возможно, что-то улучшится благодаря борьбе городской администрации с пробками. Отдельная тема по территориям, присоединяемым к Москве вдоль Калужского шоссе. Здесь транспортные магистрали будут развиваться в опережающем темпе, поэтому жителям этой территории «полегчает» в обозримом будущем, за 2-5 лет, понятно, исключая тех, чьи участки попадут в зону расширения трасс.

В целом, можно сказать: если ты сравнительно молод и крепок, скажем до 50 лет, то перенести дополнительный час езды в день вполне возможно. В возрасте порядка 60 лет жить за Москвой и самому водить машину на работу в Москву достаточно обременительно. Лет через 10 ситуация, конечно, улучшится.

Вторая важная проблема – **медицина**, вернее ее уровень. Бесспорно, качество медицинского сервиса в Подмоскovie ниже, чем в Москве. В Подмоскovie можно получить первую, простую медицинскую помощь, получить справку, больничный лист. Скорая помощь

ездит даже в глухие деревни. Но, если, вам нужна высококвалифицированная помощь, то, скорее всего, придется ехать в Москву. Справедливости ради, надо признать, что разрыв с Москвой сокращается. Здесь кстати существенным является административный статус участка. Если Вы проживаете на дачных территориях, то проблемы с медициной будут существенно выше, чем на уже освоенных территориях, в частности, в деревнях и поселках.

Третья проблема – **техническое обслуживание дома и участка**. В квартирах, все обслуживание, и внутри семейной зоны, и за ее границами, берут на себя какие-то службы. Всегда можно вызвать слесаря, электрика для ремонта в квартире. Вне пределов квартиры местные службы как-то сами следят за техническим состоянием. В загородной жизни всю ответственность принимает на себя владелец. Он может либо сам выполнять работы, либо кого-то нанять. Решения проблемы могут быть разнообразными и о них надо пояснить подробно.

Например, в коттеджных поселках часто действуют управляющие компании, такие же, как в городе, с их плюсами, минусами. Цены на такие компании могут в разы превышать цены в Москве. Можно встретиться с суммами от 10 тысяч рублей в месяц, не считая затрат на инженерные ресурсы (газ, электричество и т.д.). Могут быть суммы и кардинально выше, границы сверху нет и нет гарантированного качества. В целом по Подмосковию нет еще налаженного рынка коммунальных услуг.

Для обслуживания можно самостоятельно нанимать как местных специалистов, так и эмигрантов на временную или постоянную работу. Обойдется это примерно в 20-30 тысяч рублей в месяц или выше, если захочется на все работы нанимать работников, например, за помощь по домашнему хозяйству.

Самый экономный способ – это **самостоятельное обслуживание** с привлечением сторонних работников на разовые работы. Так живет значительная часть жителей Подмосковию, в том числе, и переселенцев из Москвы. Здесь есть свои особенности:

- мужчина в доме должен иметь навыки работы с инструментами;
- участок должен быть не более 10 соток, либо разделен на две части – одна обслуживаемая, вторая в состоянии «как есть»; по опыту при участках большей площади затраты на уход за растениями, уборку снега становятся обременительными;
- инженерные системы должны быть максимально простыми, должна быть возможность самостоятельной настройки, либо небольшого ремонта; как компромисс возможен вариант договора на сервисное обслуживание: типичные цифры 1-2 тысячи рублей;
- площадь дома должна быть не более 300-400 кв.м.; при большей площади даже простая уборка становится подвигом без сторонней помощи.

Прочие, известные минусы не так важны. К ним можно было бы отнести следующие. Качество школьного образования. В действительности школы в Подмосковию вполне неплохие. Если же говорить о статусных школах, то таковые есть и под Москвой, а тратить время на поездки в такие школы приходится, что в городе, что за городом. Магазины – сейчас вдоль основных трасс появились типичные гипермаркеты, поездка к которым занимает 10-30 минут, что вполне терпимо. Магазины экстра-класса есть только в центре города, поэтому здесь все равно большинству приходится ездить.

## **Главный плюс жизни в собственном доме – личная свобода.**

Эта статья пишется в то время, когда Москве произошел всплеск митингов по поводу выборов. Читатель может спросить: причем здесь свобода для жизни в коттеджах, вот «честные выборы» это свобода. Конечно, правильные выборы это правильно и хорошо, но мы путаем политические свободы и личную свободу.

Не буду скрываться за авторитетами в политике, расскажу о своем опыте и своем понимании личной свободы, какие здесь скрыты идеологические корни и какую прямую связь имеет личная свобода и материальное благополучие.

Спросите у человека «с улицы», чем коттедж лучше городской квартиры. Большинство ответов сведутся к простым фразам: «больше площадь, чистый воздух, нет шума от соседей, дом подчеркивает статус человека».

Эти ответы кажутся вполне естественными, и мы просто не видим, не замечаем, что в них заложена тотальная зомбированность из уже не близких советских времен.

Большевики первой генерации, сделавшие революцию 17-го года, были не только идеалистами, но и весьма развитыми людьми, как интеллектуалы. Они хотели вырастить нового человека, свободного от ограничений прежнего общества. Такая была их идеальная цель. Главным ограничением они считали естественную привязанность человека к частной собственности. В скобках отметим, что наиболее радикальные хотели отменить и институт семьи. Большевики стремились оторвать человека от частной, личной собственности, заставить его не думать о богатстве. Пусть все будет общее, а то, что остается личным, пусть будет одинаковым. Фактически, большевики хотели создать человека-робота, трудящегося, солдата, производителя потомства, винтика в машине по строительству светлого будущего. Именно по этой причине почти все 70 лет советской власти большевики последовательно ограничивали частную собственность. Начали сразу после революции, отобрав крупную собственность: заводы и земли, а потом, в течение нескольких поколений, выбивали пристрастие к собственности и богатству. Именно по этой причине были выбиты кулаки, за их тягу к личной собственности. Пропали миллионы самых трудоспособных граждан, но ради цели создания нового человека большевики шли на такую жертву. Последний крупный акт был совершен Хрущевым, когда ограничили приусадебные участки, количество насаждений и животных. Как следствие этой борьбы возникли типовые квартиры, типовые планировки. Не только потому, что все типовое дешевле индивидуального. а прежде всего потому что одинаковое для всех.

Особо большевики боролись с жилищем, как корня, из которого растет тяга к собственности. Отсюда советские коммуналки, общежития и бараки, через мясорубки которых прошли миллионы граждан. Строительство новых частных домов было официально запрещено. Существовали ограничения по площади и этажности по сохранившимся домам. Ни в одном проектом или строительном институте не развалились технологии индивидуального строительства, не было заводов производящих соответствующие материалы. В последние годы советской власти ограничения были частично сняты, но это лишь привело к очередным изобретениям – уродствам. Возникли сельские типовые дома для работников колхозов. Простые, одноэтажные дома без всяких украшений и особых удобств, просто коробки. А самое выдающееся изобретение – 6 соток с каркасно-щитовыми «канарейками», исключительно для ведения огорода, т.е. без зимнего отопления.

Уже 20 лет, как исчез СССР. Прошло 60 лет, как скончались или погибли первые большевики, которые, действительно, в своей личной жизни обходились минимумом комфорта, и, наверное, служили образцом нового человека. Мы понемногу привыкаем к рыночным отношениям, но страх перед личной собственностью, страх накопления богатства все еще сидит в нас. Осознанная и подсознательная память о том, как жили наши предки до революции 17-го года, в чем были их приоритеты, растворилась.

Здесь интересна зеркальная ситуация в США. Как Америка стала одноэтажной. Об этом мало кто знает. Коммунистическая идеология с идеей полного равенства и отказа от собственности имела определенную притягательность не только в России, но и во всех странах. До второй мировой войны в США не было практически больших пригородов из частных домов. После войны руководители США поняли, что они смогут бороться с коммунизмом на своей земле и победить СССР не силой оружия, а богатством своих жителей. Главный символ богатства – это личный дом. Поэтому сразу после возвращения солдат из театра военных действий в Америке была принята колоссальная программа жилищного строительства. Программа исходила из простого лозунга: каждый американец должен иметь свой дом и счет в банке на тысячу долларов (в тех ценах). Все прекрасно понимали, что если большинство американцев получат это, они никогда уже не пойдут за коммунистами. Более того, другие страны получают зрительный образ для сравнения: в СССР грязные коммуналки, а в США чистенькие домики. Буквально за 20 лет Америка преобразилась и

стала одноэтажной, 80% населения живет в частных домах. Именно это и стало одной из главных причин поражения СССР. Также мало кто помнит: президент Рейган, называя СССР империей зла, приводил простой довод: смотрите в каких домах живут граждане США и как живут в СССР. Не надо читать Маркса и Ленина, есть простой, «не убиваемый» зрительный образ.

Возвращаемся к личной свободе. Есть свободы внешние: политические, право передвижения, право работы и предпринимательства. Личная свобода – в моем понимании – это материальная возможность и внутренняя готовность, самоощущение совершать различные поступки. Внешние свободы являются необходимыми для личной свободы и то не всегда. Даже в советские времена были люди, обладавшие значительной личной свободой, хотя при наличии внешней свободы реализовать свою личную свободу гораздо легче. В тоже время, даже при наличии внешних свобод можно быть лично не свободным. Например, нужно вкалывать, чтобы заработать просто на пропитание. Более того, можно быть достаточно обеспеченным и быть лично не свободным – то есть не обладать самоощущением, внутренней готовностью совершать новые поступки – быть винтиком как в советские времена. По большому счету, какая разница, быть шарниром в советском государстве или шарниром у работодателя и не думать об альтернативах. Можно плакать при потере работы, также как плакали люди после смерти Сталина – какая разница.

Именно на личной свободе основан современный капитализм (европейского стиля). Да, капитализм имеет недостатки, но эти недостатки компенсируются инновациями, вытекающими из личной свободы. Человек, не ощущающий себя винтиком, спокойно думает о новой работе, переезде на новое место, открытии бизнеса, смене профессии. Именно так родились компании, которые сейчас у всех на слуху Microsoft, Apple, Google и десятки тысяч других, не известных широкому кругу. **Именно поэтому американцы самые богатые в мире.** Как раз эту свободу изживали большевики и их следы все еще в нашем подсознании.

Оказывается, обладание домом, жизнь в личном семейном доме – это лучший способ воспитания, выращивания личной свободы. Гораздо лучше, чем ходить на курсы, читать нужные книги, или повторять мантры по аутотренингу « я свободен и т.д»

Поделюсь личным опытом. 12 лет моя семья живет за Москвой в собственном доме. Все, что я написал выше, про большевиков, жилищный опыт США, я знал давно, уже лет 20. Долго я воспринимал эти знания рационально, просто как факты, к примеру, как факт: население Москвы составляет 10 миллионов человек. Лишь прожив в доме 5-8 лет, эти факты превратились в новое самоощущение. Наблюдая за собой, я обнаружил новые реальности – перестал ощущать себя винтиком, суетиться по пустякам (удержаться на работе). Мой горизонт расширился, я стал видеть совершенно новые возможности, которые раньше были рядом, на виду, но в «шарнирной» суете я просто не обращал внимания на это.

Самый последний по времени пример. Вот сижу, пишу эти статьи. Раньше мне бы это показалось бессмысленным занятием – все помыслы и ресурсы надо было отдавать работе. Теперь «писание» статей я считаю вполне нормальным делом. Я спокойно отнесусь к тому, если эти статьи не будут пользоваться никакой популярностью. Одновременно, у меня есть и план по монетизации писательской деятельности.

Если меня спросят, как рационально, с материальной стороны объяснить влияние личного собственности на дом на рост личной свободы – отвечу – не знаю. Возможно, профессиональные психологи смогут растолковать эти взаимосвязи. Но, что такая связь есть – уверен на все 100 процентов.

реальный психологический, практически материальный фактор. Оказывается, свобода приводит не просто к психологическому комфорту, а позволяет конвертировать психологические радости в материальные выгоды. Получая фундамент в виде собственного дома, человек расширяет свой взгляд на мир, начинает ощущать себя не винтиком в персонале, а индивидуальной частью общества. Расширяя горизонт, ты видишь совершенно новые каналы для роста и развития Ты можешь свободно расстаться с переставшей удовлетворять работой, и эту потерю не воспринимаешь как вселенскую катастрофу, лишь как повод к движению к новым горизонтам. В общем, перефразируя известную поговорку «деньги идут к деньгам», можно

сказать «богатство идет к богатству, а личный дом является начальной точкой этой траектории». Не могу назвать себя богатым, но подсознательный страх перед бедностью, как наследие советского строя, у меня, и моей семьи прошли.

## Как делать выбор коттеджа

По моему мнению, **первый этап** выбора следует производить на основе следующих пяти факторов:

1. личные жизненные потребности;
2. сценарий;
3. управление проектом.
4. бюджет;
5. технические параметры;

**Личные жизненные потребности.** Прежде всего, нужно определиться, что вам и всей вашей большой семье нужно в образе жизни. Возможно, вы трудоголик и таким видите себя еще на 20 лет вперед. Вы получаете удовольствие от корпоративного напряжения и в этом ваш свободный выбор. Для вас главное жить в 5 минутах от офиса – вполне допустимо. Возможно, вас влечет гламурная жизнь, клубы, рестораны, тусовки и вас тянет в центр города – тоже, вполне допустимо. Возможно, у вас много родственников в городе и невозможно от них отдалиться – и такое бывает. Если же вы хотите создать родовое гнездо на многие годы вперед, хотите устойчивой и одновременно свободной жизни, ваш путь за город. Здесь же определяется сколько будет потенциальных жителей у вашего дома, как бы они хотели жить, в каких помещениях, на каком этаже.

Посмотрите здраво на плюсы и минусы загородной жизни. Насколько и в какой степени Вы готовы их принять. Чем вы готовы заплатить за решение проблем.

**Сценарий.** Как быстро вы готовы переехать жить за город. Можно купить полностью готовый дом с мебелью и одновременно переехать. Можно купить участок и в течение 10 лет строить дом и доводить его до состояния полностью готового для проживания. В каждом варианте есть свои плюсы и минусы. По моему личному опыту лучший сценарий таков:

- (а) купить дом под отделку;
- (б) выполнить отделку по своему вкусу (возможен вариант поэтапной отделки);
- (в) в течение 3-4 лет использовать дом как хорошую дачу, привыкать к местности, к дорогам, к инфраструктуре и соседям;
- (г) скорее всего, по прошествии этого времени у вас изменится позиция по оптимальной планировке - пока окончательно не переехали, нужно будет сделать реконструкцию дома и участка;
- (д) переезд на постоянное жительство.

**Управление проектом.** Если рассматривать переезд за город как проект, то оцените свои ресурсы по управлению этим проектом. Самый экономичный вариант - это максимально все делать самому. Самому планировать, организовывать, вести надзор, даже самому проводить работы. Учтите, что раньше вы не делали такого проекта, поэтому придется многому научиться, а на это требуется время и деньги, в том числе, на устранение ошибок, примерно 5-10% от бюджета. Вариант самостоятельного управления проектом интересен не только со стороны экономики, здесь возможность максимально реализовать свои потребности. Обдумайте проект с этой стороны. Здесь возможен компромисс – купить дом под отделку, если вы встречались с ремонтом квартир и представляете, как это организовывать, и самостоятельно отделать дом и обустроить участок. Взвесьте реально свои ресурсы – насколько вы могли бы погрузиться в новое для вас дело. Возможно, у вас есть родственник, который мог бы ежедневно управлять таким проектом. Оцените его знания, организационные навыки. Подумайте над рисками, что, если на середине проекта он не сможет выполнять обязанности менеджера проекта – есть ли у вас возможность его заменить или вам придется все бросить и самому погрузиться в проект.

**Бюджет.** Средства, деньги, недвижимость, другой капитал, который вы могли конвертировать в загородный дом. Отмечу, что бюджет существенно зависит от сценария переезда и способа управления проектом. Если сценарий долгосрочный, то можно учитывать будущие доходы. Если сценарий одномоментный, но учитывать нужно лишь «живые» деньги. Чем меньше вы готовы вкладывать свое время в проект, тем больше вам придется заплатить деньгами.

**Технические параметры.** Это площадь дома, площадь участка, состав помещений, инженерные системы и т.д. Прикиньте, чтобы Вам хотелось иметь.

**Второй этап выбора.** Необходимо перенести на бумагу свои пожелания. Для этого рекомендую воспользоваться [специальной анкетой](#). Запишите в ней свои формализованные потребности.

**Третий этап – первичный анализ рынка.** Зайдите в Интернет и в любой поисковой системе наберите фразу «купить дом». Ссылок будет масса. Выберите среди них наиболее удобные для поиска. Посмотрите, какие дома подходят под Ваши требования. Оцените диапазон цен на рынке. Лучше не обращаться на этом этапе к риелтору, они готовы работать с очень четкими пожеланиями, а пока потребности находятся в широком спектре, риелтор вряд ли вам поможет.

**Этап 4. Корректировка.** Скорее всего, ваши пожелания и имеющийся бюджет не совпадут с рынком. Возвращайтесь к этапу №1 и откорректируйте пожелания, чтобы приблизить их к рынку.

**Этап 5. Покупка.** Заполните снова [анкету](#) и определитесь с бюджетом. Лучше всего поиск и сделку выполнять с помощью риелтора. Выберите риелтора, через знакомых или через анализ в Интернете.

Надеюсь, эта статья поможет Вам в переезде за город, и Вы присоединитесь к тем, кто говорит: лучше жить в своем, пусть и небольшом доме, чем в городской квартире.