

Евгений Тарбеев

Как выбрать участок для дома

ПОШАГОВОЕ РУКОВОДСТВО



Евгений Тарбеев
Как выбрать участок для дома.
Пошаговое руководство

http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=73871861

ISBN 9785006979642

Аннотация

Эта книга – решение для всех, кто мечтает о загородном доме, но не разбирается в строительстве. Она сэкономит вам время, нервы и сэкономит деньги. На основе профессионального опыта даны критерии оценки земли и пошаговый алгоритм действий будущего домовладельца. Это базовые знания. Вероятно, о каких-то вещах вы даже не задумывались, а они имеют значение. Вы сможете приобрести земельный участок по своим запросам и с минимальными рисками. Читайте и действуйте.

Содержание

Введение	5
О книге	7
Часть 1. ЗАЗЕМЛЯЕМСЯ	9
Где можно строить дом	9
Поселок или деревня	13
Классификация коттеджных поселков	16
Участки с подрядом и без	26
Стадии развития поселка	28
Критерии выбора участка	32
Часть 2. ЛОКАЦИЯ	35
Местоположение и удаленность	35
Дорожная сеть и трафик	38
Инфраструктура	40
Вакансии рядом	42
Экологическая безопасность	43
Шум	48
Часть 3. ПОСЕЛОК	52
Коммуникации	52
Электричество	53
Конец ознакомительного фрагмента.	55

**Как выбрать
участок для дома
Пошаговое руководство**

Евгений Тарбеев

© Евгений Тарбеев, 2026

ISBN 978-5-0069-7964-2

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

Введение

Первый шаг к вашему будущему дому – выбор земельного участка. Занятие ответственное. Ведь характеристики участка станут исходными для проектирования. Но как правильно выбирать? Чем руководствоваться, чтобы не упустить важное? Как уберечься от ошибок и разочарований?

Вопреки расхожему мнению, в интернете есть далеко не все. Не говоря уже о том, что все нужно проверять и перепроверять. Найти в нужный момент именно то – как искать иголку в стоге сена. Для полного прояснения важного вопроса придется собирать мозаику из крохотных кусочков. Сколько времени на это уйдет? Уйма.

Эта книга – решение. Она для всех, кто мечтает о загородном доме, но не разбирается в строительстве и не знает, с чего начать. Не важно, наймете ли вы бригаду, закажете дом в строительной компании или будете строить сами – в любом случае для стройки нужен земельный участок. Здесь все, что нужно знать о его выборе. На основе профессионального опыта даны критерии оценки земли и алгоритм действий. Они помогут вам избежать покупкикота в мешке. Вероятно, о каких-то вещах вы даже не задумывались, а они имеют значение. Вы сможете приобрести земельный участок в соответствии со своими требованиями и с минимальными рисками.

Даже если вы не собираетесь строить дом прямо сейчас, эта книга тоже будет вам полезна. Здесь тонна практической информации, которая поможет вам определиться. Все разложено по полочкам. Смею надеяться, что после прочтения вы почувствуете себя более подготовленным и решитесь раньше.

Пусть ваша загородная мечта сбудется! А это руководство станет вашим надежным навигатором на пути к ней.

О книге

Издание предназначено к практическому использованию. Но у всех разный уровень подготовки. Возможно, что-то из содержимого вы уже знаете. Можете изучать интересующие вас темы в произвольном порядке, как сочтете нужным. Новичкам рекомендовал бы прочитать книгу с начала до конца и потом обращаться к ней по мере надобности.

Книга построена так, чтобы вы могли быстро получить информацию по интересующему вопросу. Все основные аспекты по выбору земельного участка освещены в логической последовательности. Смотрите оглавление и ищите там нужную тему.

Практически в каждой главе приведены ссылки на законы, ГОСТы и строительные правила. Это для того, чтобы вы понимали, что излагаемые здесь тезисы взяты не с потолка, но имеют правовое обоснование. Вы всегда сможете ознакомиться с нужным документом, чтобы при общении с подрядчиками и госучреждениями четко понимать действующий порядок и свои права.

Определенная информация выделена на страницах дополнительно:

ИНФО – справки по теме, расшифровка терминов, ссылки на документы и дополнительные материалы;

ВНИМАНИЕ! – моменты, требующие вашего особого внимания, предупреждения, стоп-сигналы о потенциальной проблеме;

ВАЖНО! – это лучше запомнить и учесть на будущее;

ЛАЙФХАК – идеи, приемы и подходы, облегчающие решение конкретной задачи;

СОВЕТ – рекомендации и практические советы.

Часть 1. ЗАЗЕМЛЯЕМСЯ

Где можно строить дом



Возведение жилых домов допускается не везде подряд. Каждому земельному участку в России присвоена категория (одна) и виды разрешенного использования (может быть несколько). Есть специальный классификатор, где представлен перечень ВРИ с описанием, что можно делать на участке. Его легко найти в интернете. Например, ссылка 1 (смотрите в конце книги). Рекомендую ознакомиться, чтобы вы поняли разницу и определились, какие участки вам лучше подойдут.

Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются для каждой территориальной зоны (п. 2 ст. 37 ГрК РФ). Посмотреть категорию и ВРИ можно на ПКК (публичной кадастровой карте) и в ПЗЗ (правилах землепользования и застройки), в документах на земельный участок – выписке из ЕГРН (единого государственного реестра недвижимости, ГПЗУ (градостроительном плане земельного участка).

Выбирать надо землю, которая по закону предусмотрена для малоэтажной жилой застройки. Иначе потом домовладение не поставят на кадастровый учет. Короче, не регистрируют.

ИНФО: В дальнейшем мы неоднократно будем использовать термины «малоэтажное строительство», «малоэтажная жилая застройка». Еще вы можете услышать «малоэтажка» или «ИЖС». Собственно, это про одно и то же. Речь о домах до трех этажей включительно и не выше 20 метров.

Всего существует семь категорий земель (ст. 7 ЗК РФ). Нам годится единственная – «Земли населенных пунктов». Сюда относятся земли, находящиеся внутри границ населённых пунктов и поселений (в том числе СНТ).

Итак, для будущего дома нас интересуют участки только

из этой категории и имеющие следующие виды разрешённого использования:

Вид разрешенного использования	Описание ВРИ земельного участка (по классификатору)	Что можно строить
ИЖС, код 2.1	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	Жилой дом, хозпостройки
ЛПХ (приусадебный участок), код 2.2	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	Жилой дом, сезонный дом, хозпостройки
Блокированная жилая застройка, код 2.3	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	Жилой дом с общей боковой стеной (таунхаус, дуплекс) и отдельным выходом, хозпостройки
Ведение садоводства (садовый участок), код 13.2	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд	Жилой дом, сезонный дом, хозпостройки

Примечание: ИЖС – для индивидуального жилищного строительства, ЛПХ – для ведения личного подсобного хо-

зяйства (приусадебный земельный участок).

ВНИМАНИЕ! На земле сельскохозяйственного назначения строить жилой дом нельзя. Исключение только для фермеров, т. е. если вы собираетесь создать крестьянское (фермерское) хозяйство и выращивать, например, шпинат или страусов.

ИНФО: За нецелевое использование земли могут оштрафовать и потребуют устранить нарушение. К примеру, нельзя открыть магазин или автосервис на своем участке ИЖС, если в отношении него не прописан соответствующий ВРИ. Теоретически этот вопрос решаем. Для этого собственнику следует подать заявление на изменение ВРИ через Госуслуги или сайт Росреестра либо посетить МФЦ. Как обычно, имеются нюансы. Подробнее здесь: ссылка 2 (смотрите в конце книги).

Поселок или деревня

Первое, что вам предстоит решить: будете ли вы строить дом в коттеджном поселке или хотите свой домик в деревне?

С точки зрения комфорта проживания: нужно рассматривать индивидуально. Насколько вам будет хорошо в селе или в СНТ? По моему мнению, можно жить и в деревне: смотря, какая деревня. Между прочим, из-за дороговизны земли «избинг» набирает популярность.

Обычно застройка в селах – это далеко не новые дома формата «кто во что горазд», среди них есть и заброшенные. Отголоски советской эпохи с соответствующим контингентом соседей, зачастую «бабушатники». Не везде так, есть и относительно благополучные, осовремененные деревни. Такой вариант приемлем, если вы, положим, хотите купить дом рядом с родителями или друзьями, в месте, которое вы хорошо знаете. Если речь о незнакомом месте, зачастую непонятно состояние коммуникаций, откуда они идут. И вообще, имеются ли они?

Плюсы дома во вновь образованном поселке: новенькие коммуникации и оборудование. В отличие от мест старой застройки, где, как правило, и не бывает полного набора ком-

муникаций, в строящемся поселке централизованные очистные сооружения и трубопроводы проходят должную приемку, сертификацию и при надлежащем обслуживании обеспечивают хорошее качество жизни.

В коттеджном поселке вы будете жить среди людей с примерно таким же уровнем дохода, как и у вас, с похожими интересами и возможностями. Вы будете избавлены от такого явления, как деревенские пьяницы.

Еще вопросы при «заземлении» в деревне: как обстоят дела с вывозом мусора, как организовать охрану имущества? Зато в нормальном селе не будет проблем с отдаленностью магазинов, аптеки, школы и детского сада. Также, скорее всего, не возникнет сложностей с транспортной доступностью – в город ездят автобусы или электричка.

Жизнь в деревне определенно дешевле. Здесь не нужно платить членские взносы. В поселке / СНТ помимо коммуналки вы будете ежемесячно платить на содержание дорог, вывоз мусора, содержание инфраструктуры и обслуживание. И чем круче поселок, тем больше сумма платежей.

С точки зрения удобства строительства: в деревнях дороги всегда открыты, а в СНТ и поселках в межсезонье пути закрывают. Пока земля не высохнет, туда не пускают большегрузный транспорт и спецтехнику. Еще момент: поскольку

ку село уже давно отстроено, здесь тише – вам не придется жить первые годы в режиме постоянной стройки вокруг.

С точки зрения ликвидности СНТ / поселки выигрывают. Бывают исключения, но в среднем так. Если вы вложились в правильный поселок, т. е. его реально построят, не бросят и проведут коммуникации, как обещали, то стоимость земли вырастет в разы. Тут минимальную цену можно получить на этапе нарезки, как только размежевали участки, и еще толком ничего нет, практически голая земля с обещанием «через четыре года здесь будет город-сад». Когда участкам присвоят кадастровые номера – даже тогда цена будет уже выше. В деревне стоимость земли стабильнее: деньги вы сохраните, но навариться с большой прибылью вряд ли получится. Тут не будет такого быстрого роста как в новом месте.

ИНФО: Территории малоэтажной жилой застройки классифицируют в соответствии с табл. 1 СП 30-102-99.

Классификация КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ



Коттеджных поселков много, и их количество постоянно растет. Разобраться в многообразии предложений непросто. И хотя четкой классификации нет, коттеджные поселки можно условно разделить на следующие категории: эконом-класс, стандарт (комфорт), бизнес-класс, премиум (элит, люкс).

Прежде чем договариваться о просмотре участка, следует провести предварительную оценку поселка дистанцион-

но (об этом чуть дальше). Тем самым вы сэкономите время и силы, которые потратили бы на варианты, которые заведомо вам не подходят.

По каким признакам можно понять, на какой уровень вы нацелились? Первый фильтр – конечно, цена. Она сразу очерчивает круг поисков. Установите верхнюю границу цены и рассматривайте только предложения, которые сюда вписываются.

ЛАЙФХАК: Как узнать, насколько цена участка соответствует рынку? Смотрите в открытых источниках аналитику, похожие предложения в данном районе и сравнивайте. На основе этого делайте вывод: стоит ли брать.

Но цена на землю в том или ином поселке берётся не с потолка. От чего она зависит? Главные составляющие: место (локация), коммуникации, качество дорог, инфраструктура, управление поселком. Чем выше класс поселка, тем лучше будет его расположение и степень благоустройства.

Как правило, чем ближе к городу, тем выше будет стоимость земли. Скажем, это применимо для более 95% предложений на рынке Московской области. Правда есть и исключения: в некоторых поселках, удаленных друг от друга буквально на несколько километров, цена участков может отличаться до 30%.

ВАЖНО! СНТ может находиться в черте населенного пункта или за его пределами (земли сельскохозяйственного назначения). Цена участков в СНТ вне населенного пункта гораздо ниже, т. к. юридически построенный там дом будет считаться нежилым (для сезонного использования, дачным) и в нем нельзя прописаться. Для изменения статуса и признания дома жилым вам придется доказать, что он пригоден для круглогодичного проживания. В связи с чем нужно пройти экспертизу, затем провести ее результаты через местную администрацию и Росреестр.

КАТЕГОРИИ ПОСЕЛКОВ

Эконом

Самый первый уровень с минимумом удобств и инфраструктуры. Участки обычно небольшие. Из коммуникаций электричество (на столбах), в будущем, возможно, газ. Дороги — грунтовка, т. е. просто прикатанная земля. Может не быть ограждения, охраны и собственной службы эксплуатации. Участки небольшие, дома строят в разноразмерной, кто во что горазд. Собственно говоря, чем дешевле земля в рассматриваемой местности, тем страшнее дома могут появиться по соседству. Непосредственное управление через ТСН или собственниками самостоятельно

Стандарт (комфорт)

Отличия от эконома: более развитая инфраструктура, дома и участки побольше, социальный состав населения более однородный. Имеется ограждение и, возможно, охрана поселка, дополнительные сервисы. Дороги, скорее всего, шириной 6 м, отсыпаны гравием или асфальтовой крошкой. Выше эконома есть как минимум электричество, с большой долей вероятности — газ. Возможно, по участкам разведена вода, есть центральная канализация. Могут быть определенные требования к домам, которые покупатели участка будут строить самостоятельно. Например, начать строительство дома в ближайшие полгода, требования к внешнему виду. Здесь уже имеются какие-то зоны общего пользования, по поселку не страшно погулять. Возможно даже наличие концепции, т. н. тематические поселки. К примеру, инициативы на московском рынке: поселки для криптанов, для людей творческих профессий, экопоселения. Управление поселком категории «Комфорт» осуществляется через ТСН или УК (реже)

Бизнес

Обязательно наличие всех коммуникаций. Как правило, застройка в едином стиле, дороги асфальтовые (возможно, не сразу), центральное освещение. Предусмотрена круглосуточная охрана, контроль входа / въезда, полноценная служба эксплуатации от УК. Тарифы высокие. Развитая инфраструктура: детские и спортивные площадки, магазины, развлекательные заведения и т. д. Большинство коттеджных поселков бизнес-класса расположено недалеко от города, в живописных местах у воды или рядом с лесом. Из свежих проектов в Московской области: курортный поселок «Грин Лаундж» с концепцией «отдых и духовная перезагрузка»

Премиум (элит, люкс)

Атрибуты элитного поселка — эксклюзивность и высочайший комфорт. Обычно это закрытые клубные поселки в престижных местах. Роскошные особняки на больших участках, отличные дороги и обустройство. Имеют уникальную инфраструктуру, хорошую охрану и обслуживание УК. Цена не для простых. Новых поселков класса «Премиум», где можно что-то прикупить из первых рук у девелопера, сейчас очень мало

ВАЖНО! Подбирая участок, учитывайте среднюю стоимость домовладений в данной местности. Ваш будущий дом должен вписываться в нее по бюджету. Нежелательно стро-

ить дорогой дом на дешевом участке, и наоборот, бюджетный дом – на дорогой земле. Почему? В будущем это негативно скажется на его ликвидности и цене. Скажем, если поставить дешевый дом на дорогих сотках, впоследствии придется продавать его по цене земли. Другая ситуация: можно отгрохать хоромы посреди деревни, где вокруг покосившиеся развалюхи, но кто их потом купит? Надеюсь, мысль донес.

Цены на дома в локации смотрите в ЦИАН (Авито, ДомКлик, Яндекс Недвижимость), используя поиск и фильтры. Стоимость приглянувшегося участка не должна превышать 30% от этой цены. Иначе будет перекосяк, про который я говорил выше.

В любом селении непременно имеется какое-либо имущество общего пользования, к которому относят: дороги, детские и спортивные площадки, парки и зоны отдыха, благоустроенные пляжи, площадки сбора мусора, электроподстанции, газопроводы, ЛЭП и т. д. Естественно, за всем требуется уход. Ключевой вопрос: кто этим должен заниматься и за чей счет?

На сегодняшний день существует две формы управления коттеджным поселком – товарищество собственников недвижимости (ТСН) и управляющая компания (УК). Третий вариант – самостийное управление, юридически

не оформленное, когда собственники делают всё сами – выносим за скобки.

Но самые печальные истории случаются, когда в поселении неопределенность с собственностью инфраструктуры, безвластие или, чего хуже, идет борьба за власть между группами влияния.

ИНФО: По 217-ФЗ садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества являются видами товарищества собственников недвижимости. Иначе говоря, если вы покупаете землю в СНТ, управлять инфраструктурой и собирать взносы будет ТСН в виде садоводческого товарищества.

ВНИМАНИЕ! Пожалуй, один из важнейших аспектов, который вам обязательно нужно прояснить до покупки участка – насколько благополучно обстоят дела с управлением в данном поселке / СНТ.

Должен отметить, что до недавнего времени в этой сфере ИЖС наблюдалось реально много злоупотреблений. Одно время суды буквально штормило от поселковых разбирательств. С целью ликвидации бардака в 2023 году были приняты поправки в Гражданский кодекс. Рекомендую ознакомиться с действующей редакцией и руководствоваться этим в своей загородной жизни (ГК РФ, ст. 123.12—123.14, 259.1

Каждый собственник участвует в расходах на содержание общего имущества пропорционально площади земли, принадлежащей ему. Так же подсчитывают и количество голосов на общем собрании.

Для примера: в поселке образовано ТСН, и если на общем собрании решили отремонтировать дорогу, то поучаствовать финансами придется всем – соразмерно своему участку. «У меня нет машины – платить за ремонт дороги не буду», – такая отговорка не прокатит. Равно как не имеют перспектив в суде экономай, продуманно не вступившие в ТСН и отказывающиеся платить на этом основании.

ВАЖНО! Отказ от вступления в ТСН не освобождает собственников от участия в расходах на содержание общего имущества. Членство в сообществе – дело добровольное, но оплата взносов обязательна для всех. «Неприсоединившиеся» тоже платят, по заключаемому с ТСН договору.

За что платят собственники в поселке / СНТ:

1. Вступительный взнос в ТСН, целевые и членские взносы (обслуживание и ремонт общего имущества, оплата персонала).
2. Охрана территории, вывоз мусора, очистка дорог от снега.

3. Коммунальные платежи (электричество, газ и т. д.).

4. Дополнительные услуги (видеонаблюдение, связь, ремонт и т. д.).

5. Налоги земельный и на имущество¹, обязательные сборы и платежи.

Для понимания: чем меньше дворов в поселке и чем он благоустроеннее (больше общего имущества и общественных зон), тем большие расходы ложатся на каждого домовладельца. И наоборот, чем больше участков в поселке, чем ниже его категория, тем меньше земель будет отведено под дороги и места общего пользования. За счет этого будут меньше платежи.

Уклонение от оплаты взносов на содержание общего имущества имеет юридические последствия. Правление ТСН может обратиться в суд и взыскать задолженность через судебных приставов.

При этом собственники тоже имеют рычаги влияния: у них есть право запрашивать полную информацию о деятельности товарищества, включая финансовые отчеты и протоколы собраний. Отказать в предоставлении документов правление не может.

¹ Примечание: Имущество, облагаемое налогом, перечислено в ст. 401 НК РФ. В частности, сюда относятся: жилые дома и объекты незавершенного строительства (поставленные на кадастровый учёт).

Еще момент: считается, что обслуживание через УК эффективнее, но ее услуги обходятся дороже. При этом наличие УК в поселке не дает гарантии, что платишь взносы, и всё будут делать как надо. Управляющие компании тоже бывают разные. Это не город, где оплатил коммуналку и потом можешь по звонку сделать заявку или пожаловаться в мэрию.

На что обратить внимание?

1. Узнайте поселковые правила, запросите для ознакомления у продавца участка или в правлении ТСН действующие документы – устав, генплан, положения и т. п.

2. Если в поселке действует управляющая компания, запросите и внимательно изучите образец индивидуального договора между собственниками и УК.

3. Заранее узнайте размер взносов и всех регулярных платежей, какие услуги входят в перечень обязательных, а за какие надо платить дополнительно. На сей счет должен быть документ.

4. Узнайте в правлении про сервитуты и связанные с ними условия. Это когда нечто общего пользования (труба, проезд и т. д.) принадлежит лично кому-то.

5. Важно убедиться, что коммуникации доступны как в поселке, так и конкретно для вашего участка. Выясните, каков порядок и сроки подключения коммуникаций, есть ли

какие-то особенности для рассматриваемого участка, когда начнутся работы и гарантированы ли они какими-то документами.

6. Имеются ли у владельца участка задолженности перед ТСН (УК).

ИНФО: Калькулятор для расчета земельного налога по кадастровому номеру участка – ссылка 3 в конце книги.

Разъяснения ФНС по земельному налогу – ссылка 4 в конце книги.

Участки с подрядом и без

Покупка земельного участка без подряда означает, что новый владелец может строить любой дом по своему усмотрению и проекту. Из ограничений только законы, строительные правила и стандарты.

Земельный участок с подрядом подразумевает условия для покупателя:

1. Заключение договора на строительство дома с застройщиком (девелопером) либо с определенной строительной компанией.

2. Дом на приобретаемом участке должен соответствовать определенному формату и внутренним требованиям данного поселка.

Без этих обязательств купить данный участок нельзя. Таким образом, девелопер добивается, чтобы все домовладения были одного уровня качества, выполнены в едином стиле и вписывались в концепцию поселка.

Как водится, у каждого варианта свои достоинства и недостатки.

Участок без подряда	Участок с подрядом
Плюсы	
<ul style="list-style-type: none"> • Сам определяешь, какой будет дом и сроки его возведения. • Ниже стоимость земли и сумма затрат на строительство дома. • Выбор любых подрядчиков. 	<ul style="list-style-type: none"> • Заранее известно, как будут выглядеть дома в поселке. • Не нужно беспокоиться, что соседи построят «не пойми что» и будут портить вид. • Повышенная цена выступает фильтром: жители будут примерно одного круга. • Организованная застройка сократит время до начала спокойной жизни в поселке.
Минусы	
<ul style="list-style-type: none"> • Обычно поселок с участками без подряда застраивается до 10 лет. Все это время ездят грузовики, тарыхтит спецтехника, постоянно грязь и пыль, какие-то скандалы. • Разномастные дома в поселке, подчас уродливые, от которых невольно жмуришься. • Часто неопределенность с подключением инженерных коммуникаций. 	<ul style="list-style-type: none"> • Выше стоимость земли и дома. • Нельзя заключать договор на возведение дома, с кем хочешь, использовать архитектурный проект, какой хочешь. • Необходимо соблюдать сроки строительства, зафиксированные в договоре, что может осложнить поиск финансирования. • Зависимость от девелопера: риск финансовой неустойчивости и потери вложений при заморозке / затягивании проекта.

Стадии развития поселка



Даже в одном поселке с течением времени стоимость земли может сильно отличаться. В начале, когда ничего еще нет и фактически поселок существует только на бумаге, недавно нарезанная земля будет дешевле, но по мере застройки посёлка цена может вырасти в несколько раз от стартовой.

При очевидном большом плюсе экономии, покупка земли на начальном этапе развития поселка тянет за собой энное

количество минусов. В таблице основные нюансы покупки участка в формирующемся и активно строящемся поселках.

Новый посёлок	Развитой посёлок (застройка >50 %)
На начальном этапе цена земли может быть низкой	По мере застройки поселка земля будет дорожать и может вырасти в цене в разы
Неясно, будут ли покупать участки и будет ли данный поселок построен в декларируемые сроки	Выше шансы на благополучное завершение строительства поселка
Если вы начали строиться раньше соседей, больше вариантов для расположения будущих построек, меньше ограничений на использование материалов	Чтобы соблюсти нормы, необходимо учитывать расположение существующих строений на соседских участках и из каких они материалов
На годы перманентная стройка вокруг: грязь, шум, плохие дороги, ездящие взад — вперед грузовые машины, риск детского травматизма	Можно спрогнозировать, когда поселок достроят и наступит спокойная жизнь без строительного шума, грохота и грязи. Скорее всего, уже нормальные дороги
Скорее всего, отсутствуют ограничения для транспорта и спецтехники, не регулируется «режим тишины», время для проведения строительных работ	Могут быть сезонные ограничения на въезд спецтехники и грузового транспорта, по времени проведения строительных работ
По соседству с вашим домом мечты может появиться уродливое строение неведомой конструкции, портящее вид из окна. Другой вариант: заросший сорняками пустырь, владельцы которого никак не приступят к строительству дома или вовсе купили этот участок для перепродажи	Возможно, предлагается участок с подрядом (заранее известны варианты по внешнему виду дома). Возможно, во внутренних правилах посёлка имеются требования к домам при самостоятельной застройке. Например, по стилю, материалам, срокам и времени строительства
Если поселок еще не сдан, то ряд удобств может быть недоступен. Например, вывоз мусора, расчистка и ремонт дорог	Если в поселке уже живут люди, можно уточнить вопросы по бытовому обслуживанию и доступным сервисам
С соседями как повезёт: не предугадать, что за люди купят соседние участки	Перед покупкой есть возможность познакомиться с соседями и оценить перспективы на будущее
Чтобы не терять покупателей, застройщики часто не ограничивают их по срокам возведения домов. Поэтому застройка поселка с участками без подряда может растянуться на годы	

Ситуации бывают разные, и решать вам. Выгоды и недостатки есть у обоих вариантов. При всем при этом мой опыт говорит: лучше не гнаться за дешевизной, а купить землю в посёлке, уже застроенном как минимум наполовину.

Если вы стоите на пустой поляне, и вас заверяют, что через два-три года поселок точно будет застроен, потому что место хорошее и продаем участки дешево, заводите машину и уезжайте оттуда. Будьте уверены: если стройка когда-нибудь здесь начнется, то на участках без подряда (под самостоятельную застройку) она будет тянуться долго-долго.

СОВЕТ: Берите землю как минимум с дорогами до участка и электричеством (где уже есть столбы), поскольку без этого невозможно начать строительство.

Если в ваших планах быстро построиться и начать тут жить, покупайте землю, когда поселок застроен уже на 70—80%. Почему так? Потому что большинство домов уже стоит, не будет такого шума и грязи, организовано управление. Если планируете переехать через 5—7 лет, соответственно можно ориентироваться на 30—50% застройки.

ЛАЙФХАК: Можно приобрести смежные участки, потом один из них продать по возросшей цене и тем самым оправдать часть затрат на постройку дома. В качестве бонуса у вас появится привилегия выбрать покупателя, т. е. потенциаль-

ного соседа.

Критерии выбора участка

Прежде чем отправиться на поиски участка для коттеджа, нужно определить критерии отбора. И таким образом, установить четкие рамки, которые помогут отсеять предложения, которые абсолютно точно вам не подходят.

Последовательность выбора такова: локация → населенный пункт → участок. Т. е. сначала определяемся с районом / направлением, далее намечаем на этой территории интересные поселения (или, наоборот, зафиксируйте для себя те, куда точно не хотите) и ищем участок в поселках из белого списка. Другие варианты не смотрим – не тратим время зря.

ВНИМАНИЕ! Сразу ехать на место и смотреть участки не обязательно. В целях экономии времени проводим предварительное исследование заочно. Собираем максимум информации от владельца земли и из общедоступных источников онлайн.

Открытые источники информации о земельном участке перечислил в таблице ниже. Пользуйтесь.

ОТКРЫТЫЕ ИСТОЧНИКИ

Сведения	Где искать
Цены на недвижимость, актуальные предложения, аналитика, прогнозы	ЦИАН, Авито, ДомКлик, Яндекс Недвижимость
Категории и виды разрешенного использования, площадь, границы (межевание), ограничения, попадает ли участок в ЗОУИТ	Выписка из ЕГРН. Заказать через Госуслуги / МФЦ может любой. Если не собственник, то данные будут обезличены
Характеристики и схема участка: площадь, форма, расположение, границы, назначение земель, ВРИ, окружение и близлежащие объекты	Публичная кадастровая карта https://nspd.gov.ru/map Геопортал Подмосковья https://rgis.mosreg.ru
Справочная информация об объектах недвижимости в режиме online: базовая информация по участку	Росреестр https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Правила землепользования и застройки (ПЗЗ): минимум / максимум размеров участка, процент застройки, этажность, отступы, виды разрешенного использования, строительные ограничения	ФГИС ТП https://fgistp.economy.gov.ru/ Сайт местной администрации Через поисковик (например, «ПЗЗ Ступинский район Московская область») Геопортал Подмосковья https://rgis.mosreg.ruP
Планировка и развитие территории (генеральный план, ППТ и ПМТ, карта функциональных зон): текущая обстановка и размещение объектов инфраструктуры, функциональное зонирование, границы охраняемых территорий (ЗОУИТ), где и что планируется строить	ФГИС ТП https://fgistp.economy.gov.ru/ Сайт местной администрации Геопортал Подмосковья https://rgis.mosreg.ru
Сообщения о планируемом изъятии земель. Реестр решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд	ГИС ЖКХ https://dom.gosuslugi.ru ГИС ОГД Москвы https://gisogd.mos.ru Геопортал Подмосковья https://rgis.mosreg.ru
Есть ли газ в населенном пункте. Возможность газификации участка по госпрограмме	Интерактивная карта газификации https://connectgas.ru https://gazprommap.ru
Рельеф, растительность, дороги, водоемы и пр.	Яндекс.Карты, Google Maps (панорамы, слои, вид со спутника)
Обстановка, инфраструктура, застройка, предприятия и учреждения, маршруты	2ГИС или Яндекс.Карты Геопортал Подмосковья https://rgis.mosreg.ru

Карта свалок: полигоны ТБО, объекты обезвреживания и хранения отходов, предприятия переработки и утилизации мусора	Федеральная государственная информационная система учета твердых коммунальных отходов (ФГИС УТКО) https://utko.mnr.gov.ru/
Отзывы и мнения о жизни в данной местности, поселке	Группы в соцсетях, чаты местных жителей, оценки в поисковых сервисах / справочниках

ВНИМАНИЕ! На сайтах по недвижимости встречаются «липовые» объявления. Будьте к этому готовы. В чем подвох? Недостоверные заголовки, фото и характеристики, описание не соответствует тому, что есть на самом деле, рекламная цена занижена по сравнению с похожими альтернативами. Цель фейкометов – выделиться на фоне других, привлечь ваше внимание, чтобы вы позвонили / написали по объявлению. Дальнейшее – дело техники. Вам ответят примерно так: «Знаете, буквально вчера этот участок продан (просто объявление не успели снять), но есть не менее интересный вариант». Иначе говоря, заманивая в свои сети, они надеются что-то продать заинтересовавшемуся – не это, так другое.

Часть 2. ЛОКАЦИЯ

Местоположение и удаленность

Первым делом определитесь с локацией, где вы планируете купить земельный участок. И тут большое значение получает расстояние до ближайшего крупного населенного пункта и расстояние до города, в который вы планируете ездить на работу (на учебу, по делам). Близость к «цивилизации» особенно важна, если у вас маленькие дети или с вами живут пожилые родители.

Во-первых, бывает всякое. Не дай Бог, что случится – в такой ситуации вы должны быть уверены, что «скорая помощь» (пожарные, полиция, аварийка) смогут приехать достаточно быстро и отыскать ваш дом не составит для них труда.

Во-вторых, удаленность от города будет определять, какую часть жизни вам придется проводить в дороге. Здесь имеет значение общая транспортная доступность.

Как добираться? Реально ли сделать это с помощью общественного транспорта? Сколько времени займет дорога? Проанализируйте альтернативные маршруты.

В идеале, чтобы к месту вела как минимум одна асфальтированная дорога, и недалеко располагались автобусные остановки, ж/д платформа. Кстати, пригородные поезда на сегодня – один из самых надежных и предсказуемых способов перемещения в город и обратно.

В-третьих, если вы привыкли в городе пользоваться службами доставки, и вам не хотелось бы отказаться от удобства, поинтересуйтесь через их сайты или службу поддержки, обслуживают ли они территорию, намеченную вами для резиденции.

В-четвертых, если будете жить далеко от города, каждый раз, планируя поездку, вам придется серьезно готовиться. Вдруг что-то забудете – быстренько вернуться за нужной вещью уже не получится. И хорошо, если это будет просто зонтик...

Многие потенциальные домовладельцы предпочитают знакомые и наиболее близкие к работе или нынешнему месту жительства направления. Например, рассматривают коттеджные поселки в Подмосковье только по Минскому или Можайскому шоссе. Такой фильтр сужает круг поисков, помогая сделать оптимальный выбор.

СОВЕТ: Определите предпочтительные направления

и районы. Хорошая возможность узнать все о своем будущем месте жительства – прожить здесь какое-то время (допустим, снять на сезон дачу). Тест-драйв участка многое поставит на свои места в ваших поисках.

Планируя изучать местность на личном авто, сразу определите для себя оптимальное расстояние, с точки зрения удаленности от города. К примеру, максимум 30—50 километров от МКАД. Кстати, из-за постоянного дорожания земли 100 километров от Москвы – уже не так чтобы далеко. При помощи топографической карты нетрудно выделить для себя наиболее интересные локации, куда следует съездить и ознакомиться в реальности.

Дорожная сеть и трафик

Что смотрим? Дорожную сеть, загруженность и качество дорог, обеспеченность разными видами транспорта.

Учитывая современную загрузку дорожной сети, близость поселка к нормальным «проходимым» трассам является большим преимуществом. Даже если вы нашли хороший участок, он устраивает по цене, но добраться к нему можно только по многокилометровым пробкам, трижды подумайте прежде, чем покупать. Стоит ли оно того, чтобы ежедневно терять по несколько часов жизни в дорожных заторах, подрывать свое физическое и психическое здоровье? При этом заметно вырастут расходы на автомобиль: в пробках значительно увеличивается расход бензина, сокращается моторесурс двигателя.

ВАЖНО! Изучите автомобильный трафик на дороге, ведущей к намеченному поселку. Проверьте этот момент, построив маршрут в навигаторе. Проложите путь в разные дни недели и в разное время суток (часы пик утром и вечером). Проедьте маршрутом лично – так вы точно будете знать, сколько в действительности придется тратить на дорогу в пятницу вечером или утром в понедельник.

Несмотря на перегруженность большинства трасс Московской области, вполне реально подобрать поселок, в который можно добираться с минимальными пробками.

Имеет смысл поинтересоваться перспективными проектами строительства транспортных развязок, дорог, остановочных платформ и станций. Их появление может существенно изменить транспортную обстановку в изучаемой местности. Остановка общественного транспорта рядом – очень хорошо, поверьте. Всякое бывает, машины тоже иногда ломаются.

ВНИМАНИЕ! Осторожно с выбором участка рядом с крупными стройками и инфраструктурными объектами типа автотрасс, аэропортов. Есть риски попадания в охранную зону (ЗОУИТ), изъятия земли. Нужно проверять.

Инфраструктура

Инфраструктура – это магазины, школы, детские сады, поликлиники, больницы, аптеки, места для досуга, спорта и развлечений, предприятия бытового обслуживания и т. д.).

При переезде за город большое значение получает близость к «цивилизации» – кардинально менять образ жизни и жертвовать привычными бытовыми удобствами многие горожане обычно не готовы. Если вы относите себя к таковым, стоит рассматривать покупку земли в тех местах, где есть хотя бы минимальный набор объектов инфраструктуры:

– магазин, аптека

Удаленность привычных торговых сетей нередко вынуждает владельцев загородного жилья закупать в городе на неделю-другую вперед продукты питания, бытовую химию, лекарства и т. д. Стоит отметить, что сейчас практически нет поселков, в которых бы полностью отсутствовала возможность купить товары первой необходимости. Вопрос состоит лишь в близости магазинов и широте выбора.

– медицина

Сколько добираться до поликлиники, травмпункта, если вдруг возникнет необходимость? Изучите отзывы о мест-

ных медучреждениях и врачах. Маленькие дети часто болеют – хороший педиатр недалеко от дома будет вашей палочкой-выручалочкой.

– детский сад, школа

Идеальный вариант, когда до детсада и школы можно дойти пешком или курсирует школьный автобус. Совсем другое дело: ездить куда-то дважды в день. Заранее продумайте и морально приготовьтесь жить в таком режиме.

– государственные учреждения

Хорошо бы заранее узнать, где находятся администрация, почта, МФЦ, учреждения соцзащиты и т. д. Особенно, если вы собираетесь прописаться в построенном доме.

СОВЕТ: Изучите в 2ГИС или на «Яндекс. Картах» близлежащие селения на наличие в них торговых, развлекательных центров, магазинов, рынков, банкоматов, пунктов выдачи заказов, парикмахерских, шиномонтажки и иных интересующих вас объектов.

Вакансии рядом

Преимущество работы на удаленке или недалеко от дома очевидно. Ведь тратить драгоценное время на многочасовые поездки в город и обратно не хочется никому. Поэтому, если вы рассматриваете вариант работы или подработки ближе к дому, целесообразно изучить подходящие вакансии в округе. Для этого определите для себя максимальное расстояние до будущего места работы. В результате у вас получится круг, радиус которого соответствует этому расстоянию, а в центре – ваше будущее местожительство. Интересующие вас вакансии будут внутри круга. Изучайте находящиеся здесь предприятия и делайте выводы. В помощь: поисковые запросы, Яндекс. карты, справочники.

Экологическая безопасность

Что изучаем? Есть ли поблизости промышленные объекты, вредные производства, ЛЭП, кладбища, скотомогильники, какова роза ветров в разное время.

Мы с женой решили сменить городскую квартиру на загородный дом, чтобы дышать чистым воздухом, слушать тишину и иногда ходить босиком по зеленой травке. Иными словами, мы хотели жить в экологически благополучном месте. А как удостовериться, что выбранный земельный участок соответствует? Тут на помощь приходит экологическая экспертиза. Проведение экоэкспертизы даст гарантию, что вы будете жить в безопасном, с точки зрения экологии, месте.

ИНФО: В России проведение инженерно-экологических изысканий (ИЭИ) регулируется федеральным законом «Об экологической экспертизе» от 23.11.1995 №174-ФЗ, СП 502.1325800.2021 «Инженерно-экологические изыскания для строительства. Общие правила производства работ» и «Градостроительным кодексом» от 29.12.2004 №190-ФЗ (Ст. 49 ГрК РФ). Совсем свежий документ – ГОСТ Р 71392—2024 «Зеленые» стандарты. «Зеленое» индивидуальное жилищное строительство. Методика оценки и критерии про-

ектирования, строительства и эксплуатации.

ВАЖНО! Для ИЖС проведение экоэкспертизы не обязательно. Кроме случаев, когда земельный участок частично или полностью находится на особо охраняемой природной территории (выявляется в публичной кадастровой карте и ГПЗУ).

И все же в отдельных случаях экспертиза желательна. В каких? Выбранный участок может быть расположен на бывшей территории промышленного предприятия или колхоза, свалки или еще чего бесполезного. Как пример: элитный жилой комплекс по соседству с кладбищем. Думаете, шучу? Нисколечко, знаю такой.

С осадками, паводковыми и сточными водами на участок могут попадать вредные вещества, канцерогены, пестициды и токсины, делающие место небезопасным для земледелия и полноценного проживания.

На чистоте земельного участка не лучшим образом сказывается и близость автомагистралей. В идеале место жительства должно быть удалено хотя бы на 2—3 километра от автотрасс, на 5—10 км – промышленных, отопительных и других экологически неблагоприятных объектов.

Показания к проведению экологической экспертизы на земельном участке:

- если недалеко заводы, крупные агрохозяйства, полигоны отходов или свалки;
- если в прямой видимости ЛЭП и трубы котельных;
- если невозможно узнать историю участка (что тут было ранее);
- если собираетесь выращивать овощи, фрукты;
- если есть проблемы со здоровьем (астма, аллергия, повышенная чувствительность на химию), в доме будут жить дети.



Инженерно-экологические изыскания (ИЭИ) – комплекс работ по изучению участка – может выполняться отдельно

или совместно с геодезическими и геологическими. Здесь зависит от заказчика.

В полную программу ИЭИ входит анализ грунтов на различные вредные примеси и болезнетворные бактерии, проверка питьевой воды, радиационное исследование (гамма-съемка), химический анализ воздуха. В частности, диагностика источников радона.

Радон – токсичный природный газ, в 7,5 раз тяжелее воздуха, легко растворяется в воде. Он накапливается в земле, выделяется понемногу в атмосферу с потоками более легких газов (водорода, углекислого газа, метана, азота и др.) и концентрируется в нижних этажах и подвалах зданий, может загрязнять воду в скважине.

Именно радон вносит наибольший вклад в радиоактивное облучение человека. 3/4 годовой дозы облучения от земных источников радиации и примерно 1/2 этой дозы от всех природных источников.

В некоторых случаях предусматриваются дополнительные исследования: газогеохимические, агрохимические, измерение блуждающих токов, электромагнитного поля в разных диапазонах, уровня шума и вибрации.

Такое внимание к экологии может показаться излишним.

Само собой, решать вам. Но знайте, что случаи выявления опасных веществ и превышения предельных значений загрязнений не единичны.

ВАЖНО! Если не хотите делать комплексную экоэкспертизу, по меньшей мере возьмите пробы воды и отвезите на исследование в лабораторию, чтобы знать, какую воду будете пить и потребуется ли дополнительная очистка.

Шум

Еще один важный фактор влияния на комфортность территории – шумовая нагрузка. Изучаем источники шума (авиатрассы самолетов над поселком, аэропорт, железнодорожные пути, автомобильные трассы, промышленные объекты) и как меняется шум в течение суток, недели, в разное время года.

ИНФО: Транспорт создает до 70% звукового загрязнения на урбанизированных территориях.

Если поблизости расположен аэропорт, автомагистраль или железная дорога, это серьёзно увеличивает уровень шума. Имеет значение даже, с какой стороны чаще дует ветер в сторону вашего дома – от трассы или к ней.

Чтобы шум от шоссе или железной дороги не портил идиллию загородной жизни, сейчас устанавливают вдоль дорог шумопоглощающие экраны. Но не всегда и не везде. Делать индивидуальный шумозащитный экран за свой счет – дело затратное.

В поселках, расположенных на равнинах и на берегах больших водоемов, уровень шумового загрязнения выше, так как здесь звуковые волны распространяются лучше.

К примеру, у моих родственников дом в поселке на берегу реки. Ровное место. За речкой – большое село с железнодорожной станцией. От дома до железной дороги по прямой примерно 5 км – расстояние приличное. Однако я неоднократно замечал, будучи у них в гостях, как на станции делают объявления по громкой связи, а ночью в открытые окна хорошо доносятся звуки проезжающих электричек и товарняков.

Другой известный вариант: хотя аэропорт от дома достаточно далеко, все равно постоянно гудят взлетающие и идущие на посадку самолеты.

Другими источниками шума в сельской местности выступают фермерские хозяйства и расположенные на удалении промышленные предприятия. Пока ваш поселок строится, атрибутом жизни на продолжительное время будет шум от строительной техники.

По санитарным нормам безопасным уровнем громкости для человеческого уха считается 55 дБ днем и 45 дБ ночью. Для сравнения: взлетающий пассажирский самолет – 140 дБ, гром – 120 дБ, компрессор / газонокосилка – 110 дБ, поезд – 100 дБ, моторный катер / грузовик – 90 дБ, оживленная трасса – 85 дБ, экскаватор – 75 дБ.

СОВЕТ: Оценивайте шумовое воздействие в комплексе – не только по расстоянию до источника звука, но также примите в расчет время суток, рельеф местности, розу ветров, перспективные изменения застройки и транспортной инфраструктуры (генплан района).

ВНИМАНИЕ! Ветер может усиливать / уменьшать звуковое воздействие. Смотря, в каком направлении дует. Если источник шума находится недалеко, совсем не факт, что из-за этого вы будете испытывать дискомфорт. И наоборот, если источник шума достаточно удален, из-за особенностей розы ветров он может причинять неудобства.

Чтобы получить представление о шумности места:

- Читайте отзывы в сети, поговорите с местными жителями.
- Побывайте на участке в разное время суток и в разные дни.
- Оцените на будущее возможность противошумовых мероприятий (живая изгородь из растений, звукоизоляция дома, шумозащитный экран).
- Поищите информацию о перспективных проектах строительства в данном районе: транспортных развязок, станций ж/д и метро (в Москве оно давно вышло за МКАД), а также прочих объектов (заводов, других поселков, объектов инфраструктуры).

Отличный звуковой барьер – лесополоса между трассой и поселком. Полностью шум не устраняет, но заметно снижает уровень громкости.

Эффективное средство борьбы с уличным шумом – живая изгородь. Для неё отлично подойдут хвойные растения – туя, можжевельник, ель. Лиственные кустарники обеспечат более плотную защитную стену, но только в теплое время года. Другим «звукопоглощающим» растением считается популярный нынче девичий виноград.

Изгородь лучше высадить как можно ближе к дороге, но с соблюдением отступов от границы с соседним участком (для кустарника – не менее 1 м, для невысокого дерева – 2 м).

СОВЕТ: Уточните у владельца участка / в администрации поселка, проводилась ли проверка на экологическую чистоту. При положительном ответе попросите ознакомиться с результатами, чтобы убедиться в том, что заверения об экологичности участков не являются просто рекламным трюком.

Часть 3. ПОСЕЛОК

Коммуникации

Стоимость участка напрямую зависит от наличия инженерных коммуникаций: электричества, газа, водоснабжения и канализации. От того, какие коммуникации есть на участке, какие из них заведены и готовы к подключению.

В вопросе с коммуникациями будьте предельно осмотрительны. Особенно в отношении низкоценовых предложений земли без подряда.

Во-первых, когда коммуникационных сетей еще нет, не верьте на слово, что они в ближайшее время появятся, даже если продавец клянется своим здоровьем. Попросите подтвердить обещания документами.

Во-вторых, довольно часто недорогие участки обеспечены только электричеством, а решать вопрос с водой и газификацией предлагается индивидуально. Соответственно, за это придется платить дополнительно, а это немалые затраты денег и времени, которые надо учитывать при покупке.

В-третьих, привлекательная цена за участок с коммуникациями может таить подвох: в рекламе указывают стоимость «голой земли», а потом оказывается, что с учетом коммуни-

каций она обойдется в 2—3 раза дороже.

ВНИМАНИЕ! Надежный способ проверить возможность подключения коммуникаций к данному участку – технические условия (ТУ). В техусловиях описаны все параметры будущего подключения. Документ предоставляется владельцу бесплатно по заявке через Госуслуги в течение 30 дней. Имейте в виду: на каждую инженерную сеть – свои техусловия, свой отдельный документ². Отсутствие у продавца земли технических условий может сигнализировать о проблемах с подключением.

Электричество

Без электричества начать строительство невозможно. Конечно, строители могут привезти свой автономный генератор, но это будет временным решением и удорожанием стройки.

ВАЖНО! Электричество непременно должно быть, в любом случае! Без него нет ни стройки, ни нормальной жизни.

И первое, что нужно выяснить при выборе земельного

² В некоторых регионах для удобства граждан порядок упрощен. Так, в Московской области действует правило «одного окна», когда по единой заявке землеладельцу выдают ТУ сразу по всем видам ресурсов. Конечно, так лучше: быстрее и не нужно загроужать по несколько раз одни и те же документы.

участка:

– Сколько киловатт выделено на домовладение?

– Есть ли ограничения по мощности, реально ли при необходимости ее увеличить?

– Каково состояние электросетей: случаются ли в округе скачки напряжения и отключения электричества? Насколько быстро устраняются поломки?

– Какой в данном месте тариф на электричество?

– Какая электросетевая организация обслуживает территорию?

Все эти вопросы уточняйте у продавца участка, в администрации и у жителей поселка.

ИНФО: Выделенная мощность (или разрешенная мощность) – это максимально допустимая единовременная нагрузка в кВт на сеть потребителя (квартиру или частный дом). Для новых участков минимальный лимит по электричеству составляет 15 кВт (трехфазная сеть).

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.