

ХОЧУ СВОЙ ДОМ

КОТЛАС – КОРЯЖМА – ВЕЛИКИЙ УСТЮГ – ВЫЧЕГОДСКИЙ – ШИПИЦЫНО – ПРИВОДИНО – КРАСАВИНО – НАРЬЯН-МАР – УСИНСК – СЫКТЫВКАР



**Жилой комплекс:
когда продумано
всё до мелочей**

стр. 2



**Обзор рынка
земельных
участков**

стр. 3



**Сколько стоит
загородный дом
построить**

стр. 4

ВНИМАНИЕ! АКЦИЯ!

23 МАЯ!

**В ЖКС «ДУБРОВКА»
И «НОВОЕ ШИПИЦЫНО»
ДЕНЬ ОТКРЫТЫХ ДВЕРЕЙ
НА СВЕЖЕМ ВОЗДУХЕ!**

В ПРОГРАММЕ:

- Торжественное открытие ЖКС «Дубровка»;
- Презентация проекта «Новое Шипицыно»;
- Выставка технологий и материалов для малоэтажного строительства;
- Праздничная программа;
- Розыгрыш призов;

ПРИЗЫ:

- Главный приз – **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК!**
- Второй приз – **АВТОНОМНАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ.**
- Третий приз – **АРТЕЗИАНСКАЯ СКВАЖИНА.**

А также множество других призов от партнеров проекта.

Встречаемся 23 мая на территории ЖКС «Дубровка» (на основной улице п. Шипицыно есть дорожные указатели). Регистрация в розыгрыше с 12.00 до 13.00. Начало программы в 13.00. Подробности, правила участия в розыгрыше и предварительная регистрация участников на сайте шипицыно.рф

УЛ. 70 ЛЕТ ПОБЕДЫ



**НОВУЮ УЛИЦУ ПОСЁЛКА
ШИПИЦЫНО НАЗВАЛИ
«70 ЛЕТ ПОБЕДЫ»**

Такое решение принято 30 апреля на сессии Совета депутатов МО «Шипицынское». Улица, о которой идёт речь, находится на территории жилищно-строительного кооператива «Дубровка» в посёлке Шипицыно (это в 15 минутах от Котласа).

Дорога была построена в конце 2014 года. Также в жилом комплексе провели газопровод и водопровод. Таким образом, 21 участок готов для строительства индивидуальных жилых домов. Первые из них начнут строиться уже в этом году.



**СОВРЕМЕННЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «НОВОЕ ШИПИЦЫНО»
– ЭТО НОВЫЙ РАЙОН ПОСёлКА ШИПИЦЫНО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 29,8 ГЕКТАРОВ.**

ГЛАВНОЕ, ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ ПРИ ПОКУПКЕ УЧАСТКА:

ДВЕ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ любого земельного участка – это категория земли и вид разрешенного использования. Если вы планируете построить именно дом, в котором можно жить, то категория земли должна быть «земли населённых пунктов», а вид разрешенного использования – «для жилищного» либо «индивидуального жилищного строительства». Другие варианты могут усложнить жизнь собственнику.

Другие варианты могут значительно усложнить жизнь. Дом, конечно, можно построить и на земле с разрешенным использованием для дачного строительства. Но, знаете, в таком случае никто не обязан проводить к нему электричество по установленным тарифам (550 рублей). Газ также обойдется значительно дороже, чем в населенном пункте.

ОСНОВНЫМИ ДОКУМЕНТАМИ на участок являются: свидетельство о государственной регистрации права и кадастровый паспорт. В этих документах указаны категория земли и вид разрешенного использования. Покупать

лучше участок, находящийся в собственности, а не в аренде. Выкупить арендованный участок можно только построив на нём дом, введя его в эксплуатацию и зарегистрировав право собственности на него.

Большое значение имеет **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:** близость к городу, асфальтированная дорога до участка, прохождение маршрутов общественного транспорта, природа в окрестностях. Также важно наличие поблизости таких объектов, как магазин, аптека, больница, культурных и образовательных учреждений.

ГРУНТЫ также играют важную роль при постройке дома. От них зависит масса факторов. В том числе на хоро-

ших грунтах требуется меньше средств для сооружения фундамента, а качество почвы определяет успешность будущих посадок деревьев и растений.

КОММУНИКАЦИИ. В объявлениях о продаже участков очень часто звучит фраза «газ по границе участка». Это не значит, что вы сможете без проблем подключить свой будущий дом. Ресурсоснабжающие организации не всегда могут выдать технические условия. А самое главное – сколько это будет стоить? Надо быть внимательными и проверять возможность подключения. Очень важно, чтобы продавец предоставил технические условия, согласующие письма или готовые договора на подключение коммуникаций.

**3
ПРИЧИНЫ
НЕ ОТКЛАДЫВАТЬ
ПОКУПКУ
УЧАСТКА:**

**БОЛЬШЕ ВЫБОР! ЦЕНЫ НИЖЕ!
МОЖНО БЫСТРЕЕ ПРИСТУПИТЬ К СТРОИТЕЛЬСТВУ** (после оформления права собственности можно получить разрешение на строительство, а также подать документы на получение 200 кубометров древесины на корню для строительства дома, заявки на следующий год принимаются до осени).

**ДЛЯ ТЕХ,
КТО ДУМАЕТ
О БУДУЩЕМ!**

**СВОЯ ТЕРРИТОРИЯ
И БЛАГОПРИЯТНАЯ АТМОСФЕРА**

Чтобы жизнь в посёлках была комфортной, мы предусмотрели в проектах расположение сетей, парковок, пешеходной зоны, аллеи, детской и спортивных площадок, детского сада, административного здания, пожарных водоёмов, контейнерных площадок и других объектов.

ПОЛНОЦЕННЫЙ ПРОЕКТ

Вся проектная документация выполнена согласно существующим требованиям и стандартам, получены все необходимые технические условия и разрешения.

ВСЕ КОММУНИКАЦИИ

Газ, вода, электричество, канализация, полноценные дороги шириной 6 метров.

СТРОГОЕ СООТВЕТСТВИЕ ЗАКОНУ

Проекты утверждены решением депутатов МО «Шипицынское» и включены в генеральный план посёлка. Каждый участок зарегистрирован как самостоятельный объект недвижимости, получены свидетельства о праве собственности и кадастровые паспорта. Категория – «земли населённых пунктов», разрешённое использование – «для индивидуальной жилой застройки».

ВОЗМОЖНОСТЬ ВЫБОРА

Участки различной площади (от 9 до 32 соток) и стоимости. Вы можете приобрести землю как для самостоятельной застройки, так и с «домом под ключ» от подрядчиков, построивших сотни объектов.

**ШИПИЦЫНО –
ИДЕАЛЬНОЕ
МЕСТО ДЛЯ
ВАШЕГО ДОМА**

ПОСЁЛОК ГАЗИФИЦИРОВАН

Газ – это экономичное и эффективное отопление, горячая вода и кухня, создающие в загородном доме комфорт городской квартиры.

БЛИЗОСТЬ К ГОРОДУ + ПРИРОДА

От Котласа до Шипицыно 17 км. Всего 15 минут на машине, – и вы в своем загородном доме. В окрестностях – река, лес, замечательный природный ландшафт и свежий воздух.

ИНФРАСТРУКТУРА

Построив свой дом в Шипицыно, вы не окажетесь «в чистом поле». Здесь уже есть всё, что надо для жизни: магазины и кафе, аптеки, больница и «скорая помощь», детские сады, игровые и спортивные площадки, лыжная трасса, школа и другие объекты.

Когда я была молода и не очень проницательна, я мечтала только о квартире в центре города, непременно с высокими потолками. Теперь каменная коробка с метровым балконом и громкими соседями мне не кажется пределом мечтаний.

ЖИЛЬЁ И СВОЯ БАЗА ОТДЫХА – ДВА В ОДНОМ!

В последние годы многие, даже совсем молодые семьи серьёзно задумываются над тем, чтобы купить или построить собственный дом. Почему мы так стремимся туда, в этот обособленный мир? Что в нём такого замечательного? Постараюсь поразмышлять на эту тему.

Помните фразу: «Мой дом – моя крепость»? Кажется, она сопровождает нас всю жизнь. Да, тяга к чему-то своему, к свободе, к личному пространству свойственна человеку во все времена. Сегодня найти всё это можно только в собственном загородном доме.

Построив его, мы не становимся автоматически счастливыми жителями. Хотя, если есть желание, можно разбить сад, посадить цветы или плодовые культуры. А если уж зашла речь о собаке или кошке, дом (по сравнению с квартирой) – вне конкуренции. Собственно, загородный дом и есть ваше постоянное жильё плюс база отдыха – в одном флаконе! Никто ведь не ограничивает полёт фантазии, если речь идёт, скажем, о 10-15 сотках собственной земли. Баня, сауна, гараж, беседка, детская площадка, место для шашлыка и барбекю, всегда чистая придомовая территория...

НАРИСУЕМ – БУДЕМ ЖИТЬ

Только в собственном доме мы чувствуем себя настоящими хозяевами. Решившись на строительство, мы превращаемся в творцов – архитекторов, дизайнеров, а иногда и настоящих волшебников. Это увлекает, становится не просто материальным приобретением, а наполняет жизнь новыми эмоциями, ощущениями. Можно даже сказать, что на какое-то время строительство становится делом жизни.

СВОЙ ДОМ БЕЗ КОМПРОМИССОВ? ДА!



Строительство дома увлекает, становится не просто материальным приобретением, а наполняет жизнь новыми эмоциями, ощущениями. Можно даже сказать, что на какое-то время строительство становится делом жизни.

Начнём с того, что это мы выбираем дом. Современные возможности позволяют многое: определиться с материалами и технологией, приобрести типовой или заказать совершенно новый проект. То есть спланировать размещение спален, детских и гостинных комнат, кухни-столовой, санузла, кладовых и других хозяйственных помещений так, как это необходимо конкретной семье. Без каких-либо компромиссов. Со всеми удобствами городской квартиры и даже больше!

Преимущества жизни в собственном доме на этом не заканчиваются. Здесь можно сразу же получить всё, о чём пока только мечтаешь по вечерам на кухне в пятиэтажке. Хотите тишины – пожалуйте.

Хотите позвать в гости всех родных или весело отметить памятную дату – ради бога. В вашем доме никто не помешает вам и никому не помешаете вы. Никто не затопит вас и никого не затопите вы. А ещё вам точно не нужно будет «воевать» за место под солнцем для вашего автомобиля. Парковка – только ваша, у дома, во дворе или в гараже. На мой взгляд, это очень важно для нормальной жизни.

Не менее важным (особенно для людей с проблемным здоровьем) является следующее обстоятельство: дом за городом – это замечательная возможность дышать чистым воздухом, пить нормальную, чистую воду. Представьте себе, как полезно это для малышей, вообще для детей.

ДЕТИ – НЕ ТОЛЬКО БУДУЩЕЕ

Это ещё и наше настоящее. И только от нас зависит, каким оно будет, какое будущее их ожидает.

Итак, ребёнок и загородный дом. Удобно ли это? Оправдано ли? Думаю, да.

С одной стороны, дорогу от загородного посёлка до любого учебного заведения длинной в пятнадцать-двадцать минут никто не назовет критичной по времени. С другой стороны, на своём участке, в собственном доме можно создать множество дополнительных возможностей для своего ребёнка. Очень важно, если территория жилого комплекса обособлена, на ней предусмотрены игровые и спортивные площадки. За городом меньше соблазнов и столкновений с неприятными моментами подростковой «цивилизации».

Да что говорить, ребёнок, выросший на лоне природы в атмосфере родового гнезда, сильнее и адекватнее, он больше умеет, больше приспособлен к реальной жизни.

Смотрите-ка, начала с рассады и кустов, а завершила глобальным. Сколько же мыслей, доводов и возможностей даёт человеку эта, казалось бы, обыкновенная тема. Может быть, у вас есть другие интересные аргументы в пользу загородного хозяйства?

Но открою главное: всё то, о чём я «намечтала», уже становится реальностью. Десять соток и собственный загородный дом по цене среднестатистической квартиры.

ЗНАЕТЕ ЛИ ВЫ, ЧТО...

МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ НЕ МОЖЕТ БЫТЬ ИСПОЛЬЗОВАН НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НО МОЖЕТ БЫТЬ ИСПОЛЬЗОВАН НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНОГО ДОМА

Сделано по уму

КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД

Почему участок земли в жилом комплексе – лучше, чем просто отдельный земельный участок?

ГОТОВЫ ЛИ ВЫ ДОВОЛЬСТВОВАТЬСЯ МАЛЫМ?

Можно относительно недорого поставить фундамент, стены, крышу и организовать внутреннее пространство дома. Но для нормальной, полноценной жизни этого ведь не достаточно.

Да, можно смотреть землю со старым домом в давно существующей деревне. Поднимать, ремонтировать, менять проводку... Но рассмотрим этот вариант с точки зрения инфраструктуры.

Даже предположим, что недалеко от вашего будущего проживания есть газ! Этот факт не означает того, что завтра он придёт и в ваш дом. Для того, чтобы не вылететь в финансовую трубу, лучше кооперироваться с соседями. А это, сами понимаете, без гарантий – прождать соседского решения можно долго.

Непросто обстоит вопрос и с другими общими объектами инфраструктуры. Если абстрактная сельская жительница Клавдия Петровна нормально обходится без дорог, стоянки, детской площадки и даже пожарного водоёма, подумайте – готовы ли вы тоже довольствоваться малым?

Сможете ли вы убедить привести дома к единому архитектурному стилю, скинуться на прокладку подземных, а не наземных коммуникаций (чтобы трубы не торчали) или выработать общие правила. Здесь это лишнее. Даже если вам ну очень хочется...

ЗНАЕТЕ ЛИ ВЫ, ЧТО...

ИДЕАЛЬНОЕ СООТНОШЕНИЕ ПЛОЩАДИ УЧАСТКА К ПЛОЩАДИ ДОМА: 1 СОТКА НА 10 КВ. МЕТРОВ ДОМА (НЕ МЕНЕЕ)

ЧТО ЗНАЧИТ ДЛЯ ЛЮДЕЙ?

Самое время поразмышлять над тем, что такое новый жилой комплекс и какие преимущества он даёт. Сделаем это на примере ЖК «Новое Шипицыно».

Перед проектировщиками жилого комплекса изначально ставилась задача: сделать его максимально комфортным для жизни многих людей. Это ведь не отдельные земельные участки с домами, а именно КОМПЛЕКС. Со всеми вытекающими отсюда последствиями: подземным газопроводом, парковками, пешеходными зонами, аллеями, детской и спортивными площадками, детским садиком, административным зданием, пожарными водоёмами, контейнерными площадками и прочим.

Думать о каких-то формальных согласованиях проектов ни вам, ни соседям тоже не придётся – вся проектная документация по существующим требованиям и стандартам выполнена, все необходимые технические условия и разрешения получены. Здесь, рядом с вами, будут возводиться новые дома, отвечающие требованиям проекта планировки, действующему законодательству и правилам застройки. Никаких китайских кварталов!

ВСЁ, ЧТО НАДО

Итак, чем будет обеспечен посёлок:

ЭЛЕКТРИЧЕСТВО – до 15 кВт на участок. Расположение сетей предусмотрено проектом. Для подключения необходимо подать заявку в Котласские районные электросети. Стоимость подключения составляет 550 рублей.

ГАЗ – он обеспечит вам автономное отопление, горячую воду и возможность готовить пищу, экономия за счёт систем регулировки подачи. Газовые комму-

никации, разумеется, подземные, с выводом на участок к месту размещения дома. Технические условия – в наличии.

ВОДА – из артезианских скважин. Впрочем, в Шипицыно есть и центральный водопровод, получены технические условия на присоединение к нему. Вместе с тем, по предварительным результатам проб, первый подземный водоносный слой (его использование не требует лицензирования) находится на глубине 27-32 метров, а качество воды соответствует санитарным нормам. То есть вариант водоснабжения от скважины на каждом участке является предпочтительным. Преимущества: независимость, качество воды, отложенные затраты на бурение и обустройство скважины. Стоимость бурения и обустройства скважины ориентировочно составляет 80 тыс. рублей.

КАНАЛИЗАЦИЯ АВТОНОМНАЯ: современные локальные очистные системы (ТОПАС, ЮНИЛОС) позволяют обеспечить в загородном доме привычный комфорт. Такое решение более выгодно по цене (ориентир 100 тыс. рублей), а также позволяет не зависеть от внешних факторов. Впрочем, технические условия на подключение к существующей канализации поселка Шипицыно также получены.

ДОРОГИ. Территория комплекса начинается почти от съезда с асфальтовой дороги областного значения «Усть-Вага – Ядриха». То есть она асфальтирована до самого «Нового Шипицыно». Дороги же внутри комплекса – из песчано-гравийной смеси шириной 6 метров с канавками для отвода осадков. К слову, они станут собственностью ЖКС, а въезд на территорию комплекса ограничат автоматические шлагбаумы.

И ДАЖЕ БОЛЬШЕ

Немаловажно, что в проекте предусмотрено не только самое необходимое. В частности, через весь жилой комплекс проходит пешеходная аллея. Три пожарных подземных резервуара – в соответствии с требованиями.

Без преувеличений, проект «Новое Шипицыно» учитывает все нюансы для комфортной и удобной жизни. И это оправдано, ведь жилой комплекс предназначен для постоянного загородного проживания.

Сегодня на рынке есть примеры, когда собственники земельных участков нарезают свои владения, исходя из одной задачи – продать как можно больше. При этом, не задумываются ни о нормах, ни о правилах, ни о здоровом смысле. «Новое Шипицыно» – полная противоположность.

Проектом определено даже место для строительства детского садика. В будущем, с развитием посёлка в нём естественно возникнет необходимость. Но мучительно решать вопрос, где его размещать, не придётся.

Предусмотрены в «Новом Шипицыно» и детский городок, и своя аллея, гостевые стоянки для авто, спортивные площадки для футбола, волейбола, баскетбола и тенниса, а также административно-деловое здание, без которого в жилом комплексе не обойтись. На площади 800 кв. метров планируется разместить супермаркет, кафе, клуб, фитнес-центр и офисные помещения. В том числе – правление жилищно-строительного кооператива, по сути – управляющей компании, которая займется решением текущих вопросов жизнедеятельности посёлка:

чисткой дорог, уборкой, вывозом мусора, озеленением, освещением улиц, аллей и других мест общего пользования. Оплата жилищно-коммунальных услуг сопоставима с аналогичными платежами в городе. Кстати, годовой налог с участка в 10 соток для собственников составит всего 1,5 тыс. рублей.

ЖИТЬ И СТРОИТЬ ВМЕСТЕ

Не надо объяснять, что выбор земельного участка – дело ответственное. Ведь даже жильё на время отдыха мы тщательно подбираем, учитывая расположение, условия, какой там пляж, развлечения, досуг для детей и так далее. Но отель мы выбираем на пару недель, дом же – на всю жизнь. Можно построить самый замечательный коттедж, но если не продумана и не создана соответствующая инфраструктура, вряд ли в нём будет комфортно жить.

Не станем пугать вас, но на рынке загородной земли немало недобросовестных, неоправданно дорогих, неполноценных предложений и предельно низких цен. Это, сами понимаете, может обернуться крайне неприятными последствиями. Тот же Котлас знает печальные примеры.

Мы не скрываем от будущих покупателей никакой информации. Прежде всего, потому, что нам вместе жить и вместе обустроить эту землю в будущем. Со всеми документами можно ознакомиться на сайте или в офисе ЖКС «Новое Шипицыно», а с участками земли – непосредственно на месте.

Бытует мнение, что подготовка участков под строительство домов – дело не слишком хлопотное. Купил недорого – нарезал – продал дорожке. Если идти по этому пути, то, действительно, ничего сложного. А если по уму, по закону и для людей? Давайте посмотрим, что было сделано за семь лет реализации проекта жилого комплекса «Новое Шипицыно»:

1. Первые два года потребовались для выделения земли, включая выбор участков, проведение межевания, согласование проектов межевания и регистрацию прав собственности.

2. Третий год ушёл на то, чтобы собрать информацию и подготовить документы для обоснования включения территории в границы населённого пункта.

3. После проведения публичных слушаний до издания постановления о включении земельных участков в границы посёлка Шипицыно с разрешённым использованием для индивидуального строительства прошёл ещё один год.

4. На подготовку, получение задания на разработку проекта планировки территории и его согласование ушло 5 месяцев.

5. Выполнена топографическая съёмка проектируемой и прилегающей территории с обработкой и проверкой информации. Это ещё три месяца.

Зачем?
– Чтобы земельные участки под домами, проектируемый газопровод, линии электропередач и дороги не попали на существующие инженерные объекты или в их охранную зону;

– Чтобы будущие дома располагались на необходимом противопожарном расстоянии от прилегающих зданий и строений;

– Чтобы организовать отвод стоков с проектируемой территории с учётом уклона, чтобы осадки не скапливались;

– Чтобы определить объём земляных работ при проведении вертикальной планировки: откуда грунт необходимо снять и куда подсыпать. Чтобы не было низких мест, на которых бы скапливалась вода, а территория была ровной.

ЗНАЕТЕ ЛИ ВЫ, ЧТО...

КАЖДЫЙ СОБСТВЕННИК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СЕЛЬСКОЙ МЕСТНОСТИ ПО ЗАКОНУ ИМЕЕТ ПРАВО НА ПОЛУЧЕНИЕ 200 КУБИЧЕСКИХ МЕТРОВ ДРЕВЕСИНЫ НА КОРНЮ

ЦЕНА ЗЕМЛИ

Что необходимо для реализации проекта жилого комплекса?



6. Произведены геологические изыскания – пробурены скважины. Это два месяца.

Зачем?

– Чтобы определить, какие пласты почв находятся на разных глубинах для проектирования газопровода и дорог, а также в дальнейшем учитывать особенности грунта для строительства фундаментов домов.

7. Выполнены инженерные расчёты и получены технические условия на подключение к газораспределительным сетям, на водоснабжение, водоотведение (канализацию), на демонтаж воздушной линии связи.

Зачем?

– Чтобы в домах будущих жителей было всё необходимое. В частности, потребность в газе определена исходя из количества домов, целей использования газа (отопление, горячее водоснабжение, приготовление пищи), размеров домов (площади, высоты потолков). Расчёты сделаны с запасом, чтобы хватило каждому. Ещё три месяца.

8. Разработан проект планировки территории в соответствии со всеми строительными нормами и правилами. Им определены участки под дома и другие объекты. Установлены красные линии, пятна застройки с целью соблюдения противопожарных и иных требований. В этих же целях в разных частях жилого комплекса предусмотрено расположение пожарных водоёмов, контейнеров для бытовых отходов, гостевых стоянок, трансформаторной подстанции, газораспределительного пункта – от него будут проходить распределительные сети газопровода низкого давления к домам. Разработка проекта заняла 9 месяцев.

9. Два месяца ушло на согласование проекта с организациями, выдавшими технические условия на подключение к инженерным сетям.

10. Затем были проведены публичные слушания по проекту планировки территории, по результатам которых проведена его корректировка с учётом мнения жителей посёлка Шипицыно (один из выездов был перенесён с ул. Строительной на ул. Лесная). На это потребовалось четыре месяца. После этого проект был вынесен на заседание Совета депутатов МО «Шипицынское» и внесён в генеральный план посёлка.

11. Выбор песчано-гравийной смеси для будущего строительства дорог и лабораторный анализ материалов – это ещё один месяц.

12. Пробурены две разведочные скважины на воду в разных частях проектируемой территории. Определена глубина первого водоносного горизонта (около 30 м). Проведён анализ проб воды. Установлено, что вода соответствует СанПиН 2.1.4.1074-2001 и может использоваться в качестве питьевой. Потребовалось два месяца.

13. Разработан рабочий проект газоснабжения, который согласован с ООО «Газпром газораспределение Архангельск» и прошёл экспертизу. Газораспределительный газопровод будет построен до мест расположения домов (а не до границы участка). Разработка и согласование проекта заняли 5 месяцев.

14. Разработан проект строительства дорог в соответствии со СниПами, который предусматривает:

– два заезда на территорию жилого комплекса (в соответствии с требованиями законодательства), угол поворота с ул. Северной (основной дороги посёлка) согласован с Автодором.

– строительство дорог из песчано-гравийной смеси с выемкой грунта и заложением геотекстиля. Высота ПГС – 45 см, ширина дорог – 6 метров.

– заезды на каждый участок с заложением трубы;

– площадки для подъезда к пожарным водоёмам;

– площадки для подъезда к местам размещения контейнеров для бытовых отходов;

– подъезд к газораспределительному пункту и трансформаторной подстанции;

– гостевые стоянки;

– ливневая канализация, которая будет соединена между собой трубами, заложенными под дорогами.

Дороги расположены на достаточном удалении от участков (между дорогами и участками пройдут подземный газопровод и линии электропередач, между соседними участками через дорогу будет расстояние 15 метров). Разработка и согласование проекта строительства дорог заняли пять месяцев.

15. На создание 3D-визуализации жилого комплекса ушло 2 месяца.

16. Всего за один месяц (в январе 2015 года) был закуплен и завезён и весь объём песчано-гравийной смеси для строительства дорог. 14 тысяч кубометров стоимостью 7 млн рублей.

Да, реализация многих указанных мероприятий происходила параллельно, сталкиваясь с множеством небольших вопросов, которые приходилось решать для продолжения проекта.

Поэтому, если кто-то предлагает вам землю сельскохозяйственного назначения, которая лишь размежевана на основании проекта, начерченного от руки прямо на карте, знайте – эта земля не стоит даже пяти тысяч рублей за сотку.

СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ «НОВОЕ ШИПИЦЫНО»

ДО 12 ИЮНЯ 2015 ГОДА – 450 ТЫС. РУБЛЕЙ ЗА 10 СОТОК ВМЕСТЕ С КОММУНИКАЦИЯМИ!

ПРИМЕР: Майская цена участка площадью 10 соток – 250 тыс. рублей. Взносы на коммуникации – 200 тыс. рублей. Итого 450 тыс. рублей.

ЕЩЕ РАЗ: земельный участок площадью 10 соток + дорога с заездом на участок + газопровод до пятна застройки дома = 450 тыс. рублей.

С ценами на все участки можно познакомиться на сайте shipitsyno.ru или у нас в офисе. Внимание: не надо ничего добавлять и умножать! На сайте указана именно итоговая цена земельного участка ВМЕСТЕ с дорогой и газопроводом.

Обзор рынка земли

ЧТО ПОЧЁМ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ?

На первый взгляд, предложений на рынке земельных участков достаточно. Посмотрим, что можно подобрать для строительства собственного дома?

ЧАСТНЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

Популярный сайт частных объявлений avito.ru предлагает 129 участков для индивидуального жилищного строительства рядом с Котласом и его окрестностями. В самом городе цены кусаются. В числе первых предложений: 8,5 соток за 600 тыс. рублей и 9,5 соток за 750 тыс. рублей. Судя по объявлениям – это просто земельные участки, один из них с домом под снос. Про газ ничего не сказано. Получается 70-75 тыс. рублей за сотку только за землю.

А вот 10 соток с протянутой «газовой ниткой» продаётся уже за 950 тыс. рублей. Это тоже в городе.

Впрочем, зачем нам в городе, если мы хотим на природе, но в то же время и недалеко. Посмотрим, что есть в ближайших окрестностях.

Вот, кажется, неплохое предложение в Курцево. 370 тыс. за 18 соток с газом, колодцем и «сарайкой». Прода-

ётся срочно (хотя и с октября), «в связи с переездом». Если кто-то ищет дом в деревне, можно посмотреть... Мы даже позвонили. Оказалось, продан...

Другой пример, деревня – Осокорская, вторая линия берега – 13,5 соток за 450 тыс. рублей (33 тыс. рублей за сотку). Про газ не сказано, про остальное тоже. Лишь про «отличный подъезд».

А вот совсем загадочное объявление: «Участки 10-15-20 соток. 15 км от города. 22 тыс. рублей за сотку». И всё. Что, где, когда? Вопрос знатокам.

В районе реки Лименди просят 350 тыс. рублей за 16 соток. В принципе, если, как заявлено, участок «в очень живописном месте», то терпимо. Хотя про газ, проект и всё остальное не говорится.

Почти городские цены в Усть-Курье, 13 соток на первой линии – 700 тыс. руб. В принципе, место хорошее. Газопровод подведён, но по введению его в эксплуатацию предстоит решить ряд вопросов.

Предложения в Куимихе интересны тем, что деревня газифицирована. Разброс цен от 25 до 50 тыс. рублей за сотку. В самом центре – 500 тыс. рублей за 8 соток. Кажется, дороговато. Это просто земля, газ хотя и рядом, чтобы провести его к дому, придётся заплатить дополнительно...

В Шипицыно, на ул. Сосновой, продаётся участок 10 соток за 450 тыс. рублей. Судя по объявлению, тоже только за землю. Написано, что коммуникации рядом.

ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ

Таких предложений в пригороде Котласа сегодня единицы: «Дубровка», «Новое Шипицыно» и «Деревенька». В последней обещают централизованное водоснабжение и канализацию, газификацию и дороги с твёрдым покрытием. Цена: от 70-90 тыс. рублей за сотку с коммуникациями.

В ЖСК «Дубровка» все участки были проданы ещё до начала строительства коммуникаций. Обязательства выполнены: в кооперативе построены дороги, газопровод и водопровод, люди уже начали подготовительные работы для строительства домов. На сайте avito.ru мы нашли одно объявление от нового собственника – 20 соток за 1 млн 350 тыс. рублей (67,5 тыс. рублей за сотку).

В «Новом Шипицыно» 10 соток земли с газопроводом до пятна застройки дома и дорогой с заездом на участок стоят 450 тыс. рублей (250 тыс. рублей участок + 200 тыс. рублей дорога и газ). То есть самая дорогая сотка земли здесь стоит 25 тыс. рублей или 45 тыс. рублей уже вместе с коммуникациями.

Если посмотреть в целом по Архангельской области, а также в соседней Вологодской – предложений участков именно в жилых комплексах не

так много. Под Архангельском «Малое Никольское» (от 50 тыс. рублей за сотку земли, газа нет, дорога – временная), «Часовенская» (участки в аренде, взнос в некоммерческое партнёрство за 15 соток – 762 тыс. рублей), «Беломорский» (на сайте указана цена – 100 тыс. рублей за сотку, видимо, с коммуникациями).

ЗНАЕТЕ ЛИ ВЫ, ЧТО...

НЕСМОТРЯ НА НЕПРОСТУЮ ЭКОНОМИЧЕСКУЮ СИТУАЦИЮ СБЕРБАНК ПРЕДОСТАВЛЯЕТ КРЕДИТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СТАВКЕ ОТ 14,5 % СРОКОМ ДО 30 ЛЕТ

МЕЧТАТЬ? НЕТ – СТРОИТЬ

От центра Котласа до Шипицыно – пятнадцать минут на автомобиле. Давайте разберёмся, почему этот посёлок является оптимальным местом для строительства загородного дома.

ГОРОДСКОЙ КОМФОРТ В ГАРМОНИИ С ПРИРОДОЙ

Начнем с того, что Шипицыно – это спокойное, безопасное, живописное и экологически чистое местечко в непосредственной близости от города. В окрестностях – река, лес, замечательный природный ландшафт и свежий воздух.

Человек разумный, выбирая между современной кафешкой под окном и берёзовой рощей, предпочтёт, естественно, второе. Не потому ли он, едва дождавшись выходных, бросает всё и мчится на речку, в лес, в ту самую берёзовую рощицу?

В Шипицыно всем этим можно наслаждаться каждый день. Рядом множество водоёмов, где водится рыба. Грибные и ягодные леса, куда смело можно приходить за своим осенним урожаем. Вся эта благодать – она важна.

При этом до Котласа всего 17 км. Четверть часа на машине – и вы в той самой кафешке или торгово-развлекательном комплексе. К слову, дорога на общественном транспорте займёт немногим больше. Автобусы ходят регулярно и достаточно часто.

ГАЗ, ГАЗ И ЕЩЕ РАЗ ГАЗ!

Человек разумный задаёт и другие вопросы. А удобно ли будет жить в этом вашем «Новом Шипицыно»? Насколько цивилизованным можно назвать это местечко? Что ж, продолжаем разбираться.

Первым и очень важным фактором, повлиявшим на решение покупателей земельных участков, стала газификация посёлка. В отличие от многих других уголков Архангельской области, здесь есть газ. А значит, здесь есть всё для комфортной и экономной жизни со всеми «городскими удобствами».

На самом деле, это очень важное преимущество. Тем более, что газораспределительные пункты находятся рядом. Это значительно удешевляет подведение коммуникаций к конкретному дому и экономит ваши средства.

РАЙОННАЯ ВЛАСТЬ ПРОЕКТ ПОДДЕРЖИВАЕТ

Глава администрации района Светлана Бральнина на своей странице в сети «ВКонтакте» написала:

«Я приложила немало усилий, чтобы посёлок Шипицыно был газифицирован. Сегодня его территория идеально предрасположена для малоэтажной жилой застройки. Искренне радуется, что проект, который ещё несколько лет назад был на словах и на бумаге, претворяется в жизнь».

Как глава Котласского района, поддерживаю развитие индивидуального жилищного строительства. Тем более что организаторы делают всё по уму и по закону, в сотрудничестве с органами местного самоуправления».

Согласитесь, для любого крупного проекта поддержка властей – большой плюс. Правда,



Глава Котласского района
Светлана БРАЛЬНИНА

Я приложила немало усилий, чтобы посёлок Шипицыно был газифицирован. Сегодня его территория идеально предрасположена для малоэтажной жилой застройки. Искренне радуется, что проект, который ещё несколько лет назад был на словах и на бумаге, претворяется в жизнь.

Как глава Котласского района, поддерживаю развитие индивидуального жилищного строительства. Тем более что организаторы делают всё по уму и по закону, в сотрудничестве с органами местного самоуправления.

Запись со страницы в сети «ВКонтакте»

в этом случае можно задаться и другим вопросом: а поддержала бы его глава района, если бы инициаторы строительства малоэтажного посёлка не выполняли своих обещаний? Разумеется, нет. Но уже есть пример – «Дубровки», где 21 участок подготовлен для строительства домов. Значит, и в «Новом Шипицыно» всё пойдёт по плану.

НЕ ГАЗОМ ЕДИНЫМ

Газификация – важное, но не единственное преимущество, которым интересуются будущие жители Шипицыно. Поговорим о других.

Вопросы с электричеством, водой, канализацией и дорогами в посёлке решены (подробнее об этом в материале «Комплексный подход»).

Как уже говорилось, дорога в Шипицыно занимает совсем немного времени. А будет еще меньше, говорят строители. Дело в том, что Котлас развивается в южном направлении, то есть в сторону автомобильного моста. С мостом в перспективе соединится проспект Мира, то есть добраться до нашего посёлка будет ещё проще.

Про автобусы мы уже тоже говорили. Что касается других видов транспорта, то в пяти минутах езды от посёлка находится железнодорожная станция «Ядриха», а в пятнадцать – «Котлас-Узловой».

С автосервисом и заправками здесь тоже всё нормально. АЗС есть в самом Шипицыно, заправочная станция «Роснефти» и станция технического осмотра расположены по дороге к деревне Ядриха, что в пяти минутах от Шипицыно. А ещё «Лукойл» озвучил планы по строительству своего заправочного комплекса поблизости.

СКУЧАТЬ НЕ ПРИДЁТСЯ

Построив свой дом в Шипицыно, вы не окажетесь «в чистом поле». Здесь уже есть всё для жизни: магазины, кафе, аптеки, больницы и «скорая помощь», детские сады, игровые и спортивные площадки, школа.

В посёлке работает отделение «Почты России», «Сбербанка», магазин «Магнит». Есть проводной интернет от «Ростелекома» и все операторы мобильной связи.

И детишкам есть куда податься. Например, хоккейная площадка, Центр дополнительного образования, Детская школа искусств, дом культуры, библиотека, Детско-юношеская спортивная школа, стадион.

Здесь расположена лыжная трасса, которая известна далеко за пределами посёлка. Поблизости, в деревне Студениха, есть база отдыха и конный клуб «Три богатыря». В деревне Куимиша совсем недавно открылся новый спортивно-оздоровительный центр. А энтузиасты создают в Шипицыно парк «Нулевая верста».

Неслучайно в последнее время Шипицыно получило новый жизненный импульс. С 2013 года здесь отмечен рост населения. Введены в эксплуатацию новый детский сад, многоквартирный дом, баня и другие объекты. Реализация проектов «Дубровка» и «Новое Шипицыно» станет значительным шагом в направлении развития.

Всё, о чём я рассказывала здесь, – не просто мечта о каком-то абстрактном собственном доме в хорошем месте. Это – реальность, которая совсем рядом. Не нужно мечтать. Нужно строить дом своего мечты. И непременно – в «Новом Шипицыно»!



СКОЛЬКО СТОИТ ДОМ?

Однозначно ответить на этот вопрос нельзя. Всё зависит только от ваших предпочтений и возможностей. Разберем основные составляющие:

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С КОММУНИКАЦИЯМИ В «НОВОМ ШИПИЦЫНО»

10 соток земли + дорога с заездом на участок + газопровод до пятна застройки дома с 12 мая по 12 июня стоит 450 тыс. рублей (коммуникации уже включены в указанную цену).

АРТЕЗИАНСКАЯ СКВАЖИНА

В «Новом Шипицыно» водоносный слой находится на глубине около 30 метров, качество воды соответствует СанПиН. Бурение скважины с её обустройством будет стоить в районе 80 тыс. рублей.

АВТОНОМНАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ

В настоящее время на рынке представлено несколько современных проверенных систем локальных очистных сооружений (например, ЮНИЛОС, ТОПАС). Они позволяют не зависеть от внешних факторов, обеспечивают качество очистки бытовых стоков до 98 % в соответствии с нормами СанПиН. Стоимость зависит от числа проживающих, количества сантехники и бытовой техники. Для семьи из четырёх человек можно подобрать модель с монтажом в районе 100 тыс. рублей.

ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ

В малоэтажном строительстве изобилие технологий и проектов. Те, у кого есть опыт, могут построить дом самостоятельно. Даже самый экономичный вариант из обычного бруса с применением современных отделочных материалов и проектов может выглядеть весьма привлекательно. Можно заказать и готовый дом: из бруса, СИП-панелей, клееного бруса, теплблоков, брёвен ручной рубки, – какой угодно. Предложений на рынке достаточно.

Мы же для примера приведём проект из блоков «Теплостен» от наших партнёров. Дом «Под ключ» (от фундамента до установки окон, с покраской фасада) будет стоить 17 тыс. рублей кв. метр. Дом 100 кв. метров (как на фото) – 1 млн 700 тыс. рублей.

Итого: 450 000 + 80 000 + 100 000 + 1 700 000 = 2 250 000 рублей за участок 10 соток, все коммуникации и дом 100 кв. метров.



ПО ЗАКОНУ. ПО УМУ. ДЛЯ ЛЮДЕЙ.

shipicino.ru
шипицыно.рф

ПР. МИРА, 31-Б («ПРАГА»), ОФИС 17, +7 921 490 27 27

ВНИМАНИЕ! АКЦИИ!

МАЙСКИЕ ЦЕНЫ!

С 12 мая по 12 июня время специальных цен и выгодных предложений!

НОЛЬ ЦЕЛЫХ, НОЛЬ ДЕСЯТЫХ!

Беспроцентная рассрочка до одного года!

ДОБРЫЕ СОСЕДИ!

Можно купить хороший участок, можно построить дом своей мечты. Но хороших соседей, как и друзей, за деньги не купишь. Вместе с тем, добрососедская атмосфера – немаловажная составляющая комфортного проживания. Это и общение, и совместное решение текущих вопросов, и существенная экономия (например, можно пробурить одну скважину на два участка). Выбирайте соседние участки вместе с вашими друзьями и родными! Получите скидку 15 % от стоимости земли на покупку двух и более участков. Живите рядом с близкими людьми! Подробности в офисе!