

# ДОМ. ЛУЧШИЕ РЕШЕНИЯ

## Одноэтажный край

В Прикамье возвращается интерес к индивидуальному жилищному строительству

2-3

## Работает без сбоев

Разработка пермских ученых сможет улучшить систему «Умный дом»

4

## Особняк без сюрпризов

Как купить дом мечты без рисков потерять недвижимость и деньги

6



ИНТЕРЬЕР ДИЗАЙН: СТУДИИ ЮЛИИ ПИВНЕВОЙ

## ВОПЛОТИТЬ ЖЕЛАНИЯ В ДИЗАЙНЕ

СОЗДАНИЕ ИНТЕРЬЕРА — ЭТО ТВОРЧЕСТВО

В Прикамье возвращается интерес к индивидуальному жилищному строительству

тенденция

# Одноэтажный край

Более 1,2 миллиона квадратных метров индивидуального жилья, по данным регионального министерства строительства, было возведено в Прикамье в прошлом году. Это на 60 процентов больше, чем годом ранее, что, безусловно, говорит о возвращении у пермяков интереса к частным жилым домам и коттеджам. По мнению экспертов, причин бурного роста индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в регионе несколько, причем все они находятся в экономической плоскости.

## Дом по цене квартиры

Стремительный рост цен на квартиры, который зафиксирован за последний год в Перми и городах края, не охватил сегмент ИЖС. По словам эксперта в сфере оценки недвижимости Евгения Железнова, в среднем стоимость земельных участков под малоэтажную застройку за год увеличилась на 5-6 процентов, чуть больше выросли в цене сами дома. В итоге стоимость частного дома в пригороде Перми площадью более 100-120 квадратных метров сравнялась со стоимостью квартиры в краевой столице площадью 70-80 квадратных метров.

— Если несколько лет назад приобретение земельного участка и строительство на нем коттеджа часто использовалось в качестве инвестиции, то сегодня это преимущественно решение жилищного вопроса, — пояснил Евгений Железнов. — Люди строят дома для себя, хотят в них жить на лоне природы, пользуясь благами цивилизации. Конъюнктура регионального рынка недвижимости этому способствует — стоимость квадратного метра в загородном доме в среднем варьируется на уровне 55-60 тысяч рублей за квадратный метр (за счет большей площади постройки), в то время как в городских квартирах она существенно выше.

# 1,2

**МИЛЛИОНА КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ ПОСТРОЕНО В ПРИКАМЬЕ ЗА ПРОШЛЫЙ ГОД.**



↑ В Прикамье появилась мода на одноэтажные частные дома. Жить в них удобнее.

## Место под солнцем

Способствует развитию ИЖС в Перми и ее окрестностях появление новых территорий, оснащенных необходимой инфраструктурой, где быстро вырастают коттеджные поселки. Эксперты рынка недвижимости разделяют их по ценовым категориям и степени удаленности от краевого центра. Самая недорогая категория — территории в Пермском и Добрянском районах, они находятся на расстоянии 40-50 километров от Перми. Стоимость одного квадратного метра земельного участка здесь колеблется в пределах от 500 до 1000 рублей. Это, например, участки вблизи Полазны, Хохловки и села Лобаново.

Следующая ценовая категория — ближний пригород краевой столицы: поселки Фролы, Култаево, Мысы и Ласва, а также территории за микрорайоном Заозерье. Стоимость одного квадратного метра площади земельного участка здесь находится в ценовом диапазоне 1000-2000 рублей.

И наконец самая дорогостоящая категория земель под ИЖС — участки в черте Перми. Среди них микрорайоны Вышка I и Вышка II, Ива, Висим, Новобродовский, Южный, Костарево, Январский, Акуловский и Кировский поселок. Стоимость одного квадратного метра

## ТЕНДЕНЦИЯ

здесь находится в ценовом диапазоне 3000-4000 рублей. Самая дорогая земля для строительства частного дома — в микрорайоне Верхняя Курья. Участки в живописном сосновом бору недалеко от песчаного пляжа на берегу Камы продаются по цене от 5000 рублей за квадратный метр. Кстати, в Прикамье появился сервис «Земля для стройки», совместно разработанный региональными минимуществом, минстроем и Росреестром. Эта платформа содержит информацию о свободных территориях, которые граждане могут выбрать и использовать в том числе под

### НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫ ПРОЕКТЫ ЧАСТНЫХ ДОМОВ ОТ 100 ДО 150 КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ. МИНИМАЛЬНЫЕ МЕТРАЖИ КОТТЕДЖЕЙ НАЧИНАЮТСЯ ОТ 80 КВАДРАТОВ

строительство индивидуального жилья. Сервис содержит данные о 1584 земельных участках общей площадью 975 гектаров.

#### Стены крепче

Мода в малоэтажном домостроении переменчива. Если еще несколько лет назад у жителей Прикамья были популярны двух- и даже трехэтажные дома, не заметить которые с расстояния один километр было невозможно, то сегодня приоритеты в этажности пошли вниз — в пользу удобства.

— Раньше пермяки желали построить если не полноценный двухэтажный дом, то хотя бы коттедж с мансардой (эксплуатируемым чердачным пространством), сегодня акценты сместились именно на одноэтажное домостроение, — пояснил архитектор Сергей Стрюков. — Такая планировка удобна, поскольку избавляет от подъемов и спусков по лестнице между этажами и необходимостью устанавливать лифт стоимостью от 500 тысяч рублей. Кроме того, одноэтажный дом позволяет сделать удобную планировку с минимальной потерей полезного жилого пространства, поскольку не придется отводить место под лестницу.

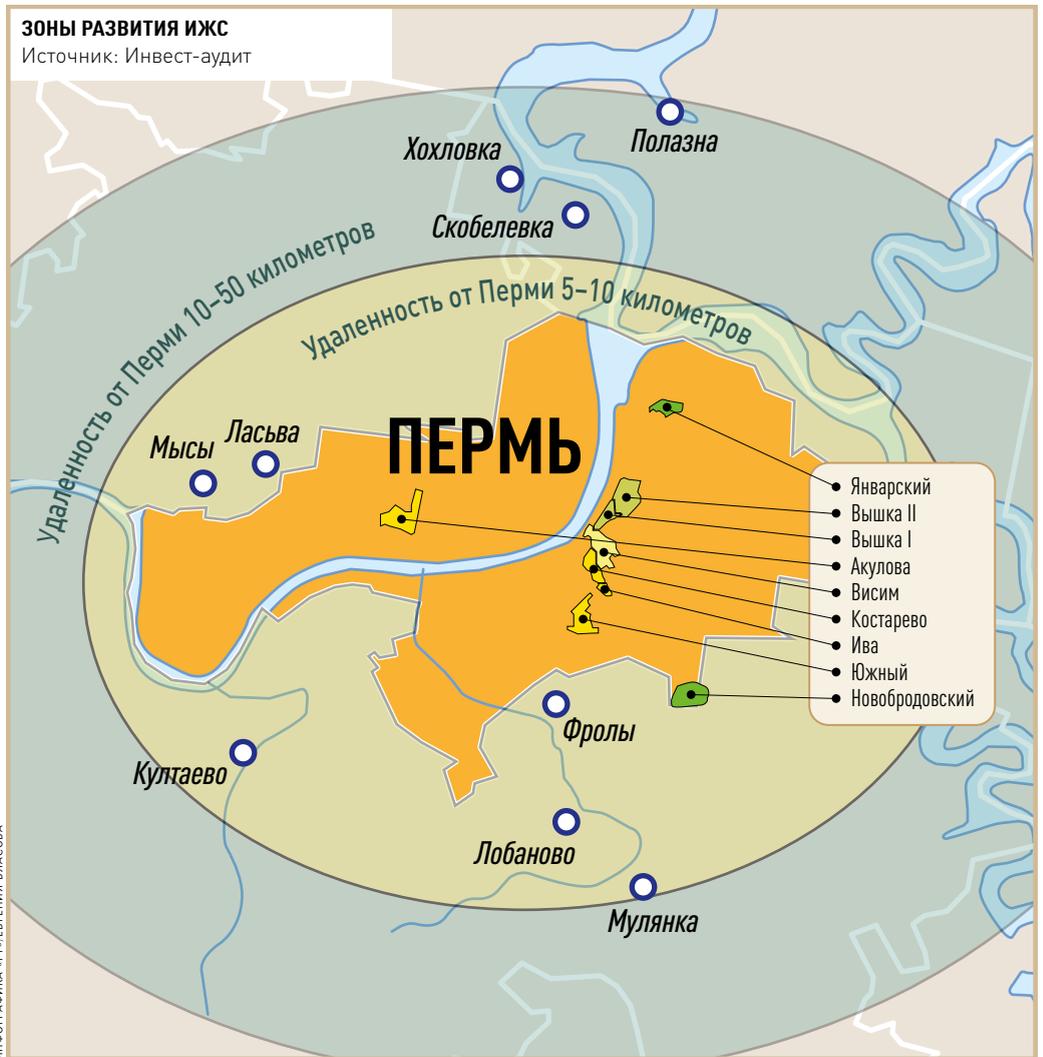
#### ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ В ПЕРМСКОМ КРАЕ, КВ. М

Источник: Инвест-аудит



#### ЗОНЫ РАЗВИТИЯ ИЖС

Источник: Инвест-аудит



Большинство пермяков склоняются к строительству каменных домов, но есть и те, кто хотел бы жить в помещении с деревянными стенами. По словам эксперта, сегодня из 10 частных домов семь строятся, как правило, из газобетонных блоков, для их облицовки используют декоративный кирпич, а оставшиеся три — из древесных материалов, в основном бруса. Наиболее популярны проекты частных домов от 100 до 150 квадратных метров. На такой площади умещаются три спальни и две гостиные, просторная кухня, кладовки и небольшие технические помещения для коммунального оборудования. Минимальные метражи коттеджей начинаются от 80 квадратных метров, максимальные могут превышать 1000 квадратов. Из придомовых пристроек наибольшим спросом пользуются гаражи, навесы и террасы для летнего отдыха. Некоторые придомовые территории оснащаются бассейнами, но это удовольствие для состоятельных домовладельцев, готовых ради создания искусственного водоема потратить более одного миллиона рублей.

Наиболее популярны сегодня частные дома в категории масс-маркет стоимостью пять-семь миллионов рублей. Они, как правило, возводятся по индивидуальному архитектурному проекту, цена которого определяется из расчета 200-300 рублей за квадратный метр.

#### Финансы позволяют

Десять лет назад частные дома строили преимущественно по частям: фундамент, стены, отделка, оснащение. Такое решение было обусловлено высокой стоимостью заемных средств. Сейчас коттеджи возводят, как правило, в течение одного года. При этом 95 процентов малоэтажных домов строятся благодаря новым ипотечным схемам.

Как пояснили в региональном минстрое, в Прикамье работают различные льготные ипотечные программы на строительство жилых домов. Так, кредит можно получить благодаря федеральным программам «Семейная ипотека», «ИТ-ипотека» и «Сельская ипотека». При этом каждая из них имеет свои особенности.

Кроме того, для девелоперов малоэтажных жилых комплексов появилось проектное финансирование со счетами эскроу. Этот финансовый инструмент также подогревает интерес к строительству малоэтажного жилья. ✕

автор / ПЕТР АЛЕКСЕЕВ

## ТЕХНОЛОГИИ

## Работает без сбоев

УЧЕНЫЕ ПЕРМСКОГО НАЦИОНАЛЬНОГО ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОГО ПОЛИТЕХНИЧЕСКОГО УНИВЕРСИТЕТА (ПНИПУ) СОЗДАЛИ УСТРОЙСТВО, КОТОРОЕ ПОВЫСИТ НАДЕЖНОСТЬ И СКОРОСТЬ РАБОТЫ ТАКИХ АВТОМАТИЧЕСКИХ СИСТЕМ УПРАВЛЕНИЯ, КАК «УМНЫЙ ДОМ».

беседовал / ПЕТР АЛЕКСЕЕВ

По словам разработчиков, классические системы автоматической диагностики можно усовершенствовать. Они централизованы, а их аппаратная часть, как правило, вынесена в отдельный модуль, который проверяет работу остальных блоков устройства. Соответственно, процедура самопроверки системы проводится, если модуль работает исправно, в противном случае система предоставит неверные данные.



↑ **Разработка ученых ПНИПУ повысит надежность автоматических систем управления.**

— Для улучшения процедуры проверки мы создали устройство, в основе которого лежит самонастраивающийся

аналого-цифровой преобразователь с нейросетью, — пояснил доцент кафедры автоматизации и телемеханики

ПНИПУ, кандидат технических наук Антон Посягин. — В нем используется фрагментный блок управления. Для осуществления полного контроля мы объединили несколько блоков и сформировали единую матрицу. И таким образом нашли способ быстрой и точной обработки информации, а также генерации управляющих импульсов. Благодаря разработке ученых ПНИПУ автоматические системы управления, которыми оснащены как жилые, так и производственные объекты, смогут быстрее проводить анализ сигналов, поступающих от различных датчиков, а их механизм самодиагностики поможет быстро реагировать на ошибки и определять места, где произошел сбой. Такое техническое решение позволит повысить надежность и эффективность техники с автоматическим управлением. ✕

## Автоматика будущего

Пермская компания INSYTE знает, как экономить с комфортом

ИСКУССТВЕННЫЙ ИНТЕЛЛЕКТ СТАНОВИТСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ НАШЕЙ ЖИЗНИ. «УМНЫМИ» СТАЛИ НАЗЫВАТЬ НЕ ТОЛЬКО ДОМА, НО И СКАМЕЙКИ, ОСТАНОВКИ С ФУНКЦИЕЙ ПОДЗАРЯДКИ ГАДЖЕТОВ. ЧТО ЖЕ ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ ДЕЙСТВИТЕЛЬНО «УМНЫЙ» ДОМ?

автор / ТАТЬЯНА ЯНЫШЕВА

В пермской компании-производителе INSYTE, которая запатентовала гибридную систему управления зданиями INSYTE Hybrid Drive, пояснили, что понятие «умный дом» относится к целому комплексу проводных и беспроводных систем для мониторинга и управления всеми инженерными сетями, освещением, устройствами мультимедиа и безопасности любого здания, от частного дома до спортивного или промышленного объекта. Система INSYTE управляет потреблением электричества, тепла, газа по оптимальным сценариям, а также поддерживает сбалансированный микроклимат в помещениях. Как показывает ми-

ровая практика, установка систем управления переводит недвижимость в категорию А (элит). Постоянное использование сценарного управления

	главный офис и производство в Перми
	собственных представительств в России и странах СНГ
	гарантия
	реализованных «умных домов» и автоматизированных зданий
	команда инженеров высокой квалификации

РЕКЛАМА - ИНФОГРАФИКА - ИГРЕВЕННИЙ ВЛАСОВА

микроклиматом и освещением окупает затраты на интеграцию системы «Умный дом» в среднем за семь лет. На базе INSYTE Hybrid Drive реализуются системы диспетчеризации, в состав которых могут входить любые подсистемы здания — от электропотребления до ИТП и систем централизованного кондиционирования и вентиляции. Среди последних проектов INSYTE можно отметить центр единоборств в Олимпийском парке в Сочи, где в период с августа 2022 по май 2023 года была проведена полная автоматизация всех инженерных сетей спортивного объекта площадью 15 тысяч квадратных метров, ТЭЦ в Самарской области, сеть энергоэффективных остановок в Норильске. В комплексе промышленных теплиц в Иркутске смонтирована система управления осветительными установками в зависимости от освещенности на улице, а также поливом и подкормкой растений удобрениями, в санатории в Ессентуках автоматизированы йодобромные ванны — в них система по рецепту набирает нужный состав воды, а в гостинице в Екатеринбурге

установлено управление освещением и микроклиматом в номерах. ✕

Приглашаем посетить шоурум и протестировать реальную систему, примерить ощущения от своего будущего «умного» дома INSYTE на себя:

Пермь, Комсомольский пр-т, 15в, оф. 506.  
Телефоны: 8 (342) 2403909, 8 (908) 2614814.  
Сайт: perm.insyte.ru.

сайт



видеопрезентация



## ВНИМАНИЕ

Дизайнерам и архитекторам предлагаем взаимовыгодное сотрудничество для решения сложных комплексных задач в одной команде. Мы отличаемся честным и профессиональным подходом к делу.

# СТРОИМ ПРАКТИЧНЫЕ ДОМА

Компания JGroup предлагает комплексные решения по возведению малоэтажных зданий

Ищете уютный дом для себя и своей дружной семьи? Тогда вам стоит заглянуть в строительную компанию JGroup, которая занимается малоэтажным строительством в Пермском крае с 2009 года и возводит дома площадью от 80 до 1400 квадратных метров. У компании есть опыт не только индивидуального строительства, но и застройки целых коттеджных поселков.



На сайте [jgroup.su](http://jgroup.su) имеются готовые проекты домов с расчетом стоимости. Специалисты индивидуально откорректируют проект и предложат различные материалы для строительства.

Компания строит дома быстро, качественно и по доступным ценам. Так, например, дом по типовому проекту площадью 130 квадратных метров можно возвести всего за три месяца, а его стоимость будет рассчитана по формуле 55 тысяч рублей за один квадратный метр.

У клиентов JGroup есть возможность создать настоящий дом мечты. В результате на этапе проектирования будут разработаны продуманное планировочное решение с расстановкой мебели и 3D-визуализация каждого вида будущего дома, а также схема устройства фундамента и кровли. Дополнительно можно получить консультацию о возможности возведения на земельном участке гаража, бани, зимнего сада и других строений.

Заказчики получают персональное предложение на проектирование от дизайн-студии [Pivneva.com](http://Pivneva.com). Оно включает создание продуманного дизайн-проекта с учетом особенностей и привычек, рабочего проекта, ведомости отделочных материалов, а также визуализацию пространства интерьера и при необходимости авторский надзор.

## JGROUP//

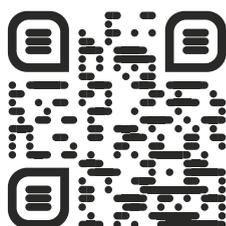
строительная компания

АДРЕС: УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д. 72, 1 ЭТАЖ

E-MAIL: [89026471043@MAIL.RU](mailto:89026471043@MAIL.RU)

ТЕЛ.: +7 929 231-10-23

САЙТ: [JGROUP.SU](http://JGROUP.SU)



Как купить  
дом мечты  
без рисков  
потерять  
недвижимость  
и деньги

экспертное мнение

# Особняк без сюрпризов

И вот настал тот момент, когда вы точно решили купить дом, чтобы жить вдали от городской суеты, слушать пение птиц, любоваться закатами и рассветами из окна и расслабленно лежать на шезлонге, попивая любимый напиток. Но при этом стоит помнить, что приобретение загородной недвижимости сопряжено с рисками. Расскажем подробнее, в чем они могут проявиться и как их избежать.



РЕКЛАМА ЕЛЕНА КВАРТАЛОВА

⊕ **Практикующий юрист Елена Кварталова, директор ООО «КВ-Консалт»: Приобретать дом своей мечты лучше с помощью юриста.**

Самый распространенный вариант покупки загородной недвижимости — договор купли-продажи. При этом дом вы приобретаете вместе с земельным участком, на котором он расположен. Перед покупкой необходимо проверить правоустанавливающие документы на дом и участок. Это может быть договор купли-продажи, свидетельство о праве на наследство, решение суда или иные сделки. Какие скрытые риски могут быть? Например, если правом собственности продавец обладает менее трех лет, то срок

давности по его сделке еще не истек. Это означает, что у вас, как последнего владельца, могут внезапно возникнуть проблемы из-за предыдущей сделки продавца, если ее в суде решат оспорить его родственники или наследники. Поэтому если право собственности на объект появилось у продавца менее трех лет назад, придется проверить на юридическую чистоту и его договор на покупку дома.

Очень важны документы о постановке на кадастровый учет всех объектов недвижимости (дом, баня, гостевой дом). Вы ведь все это покупаете? Если их не указать в договоре, то недобросовестный продавец впоследствии сможет потребовать компенсацию, заявив, что покупатель отдал деньги за участок и дом, а за баню надо доплатить еще несколько сотен тысяч рублей. Также в договоре лучше указать, что в цену покупки входят и все вспомогательные постройки, расположенные на земельном участке (полный список с указанием площади), а также ограждение (забор) и зеленые насаждения (деревья и кусты).

Теперь поговорим о земельном участке. Он может находиться в охранных зонах, например, на территории заповедника, а это обстоятельство по закону несет запрет на строительство жилых домов. Даже если прежний владелец возвел на участке дом и предварительно получил на это разрешение местных властей, позже через суд вас обяжут его снести.

Перед покупкой земельного участка необходимо установить его границы на местности. Для этого нужно запросить межевой план или выписку из ГРН, где отображаются координаты геоточек границ. Помимо этого, нужно вызвать геодезистов и на месте проверить, соответствуют ли границы участка тем параметрам, которые указаны в документах.

Проверим продавца недвижимости. Необходимо выяснить, состоял ли он в браке, получая право собственности на объект. Если да, то на совершение сделки потребуются согласие супруги (супруга). Кроме того, нужно выяснить, не находится ли продавец в банкротстве или в преддверии банкротства.

Внимательно проанализируем условия сделки. Беспокойство у покупателя должна вызвать слишком низкая цена. Если продавец, продавая дом подешевле, в течение следующих трех лет войдет в процедуру банкротства, то сделку, совершенную по цене ниже рыночной, суд признает недействительной и обяжет вернуть дом в конкурсную массу, а вы встанете в очередь кредиторов на возврат своих денег. Как избежать риска? Необходимо обосновать в договоре низкую цену техническим состоянием покупаемого объекта. Но лучше всего подтвердить цену сделки отчетом оценщика.

Как избежать рисков в процессе расчетов? Вспомним классика: «утром деньги — вечером стулья». По такой формуле может обезопасить аккредитивная форма расчетов, когда деньги покупатель вносит на аккредитив банка, а продавец получает их только после регистрации перехода права собственности на покупателя.

И помните, что приобретать дом своей мечты лучше с помощью юриста, который специализируется на сопровождении сделок с недвижимостью. Проводящий сделку риелтор вряд ли сможет проверить все юридические риски, ведь для этого нужны знания не только рынка недвижимости, но и нюансов современного законодательства. ✕

автор / ЕЛЕНА КВАРТАЛОВА



Юлия Пивнева

# ВОПЛОТИТЬ ЖЕЛАНИЯ В ДИЗАЙНЕ

## Создание интерьера — это творчество

Компания «Versa» Юлии Пивневой создана в 2007 году. Занимается проектированием домов, офисов, квартир, деловых центров и ресторанов, разработкой новых концепций и стилей. За это время реализовано более 120 частных и коммерческих проектов. Компания оказывает полное сопровождение проекта «от листа». Работает в Перми, Москве, Санкт-Петербурге, Сочи, Краснодаре.



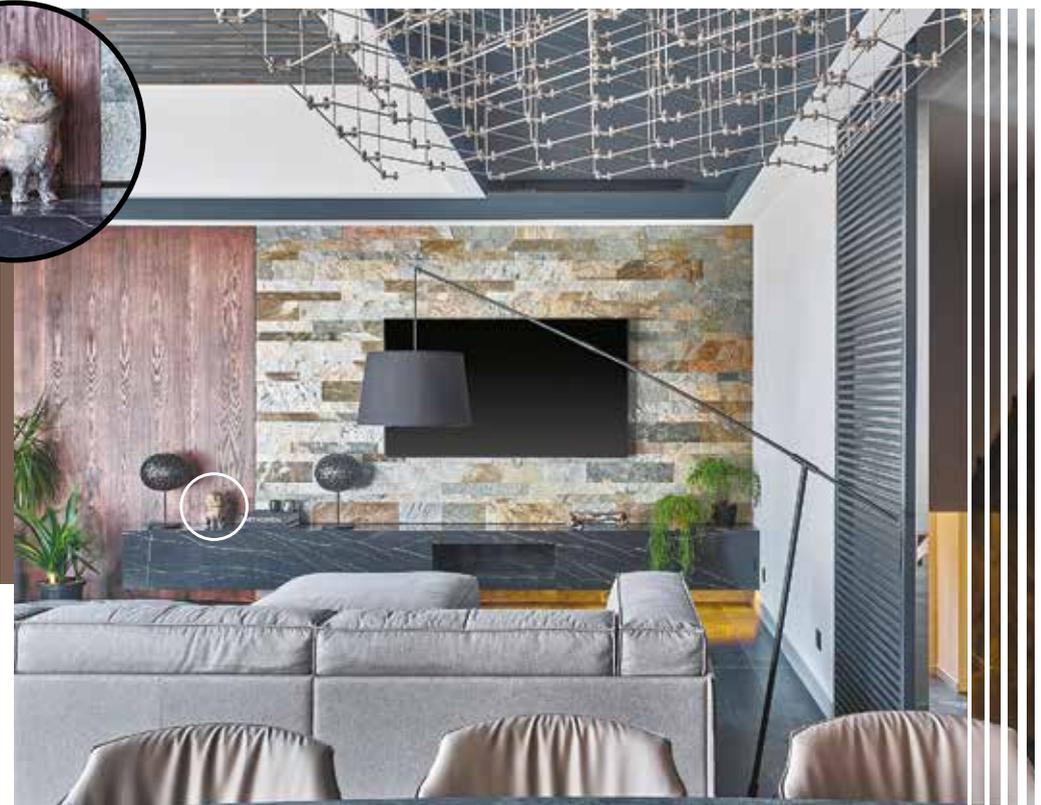
**Versa Design**

*«Внимание к мелочам рождает совершенство, а вот совершенство уже не мелочь»*

*Микеланджело Буонарроти*

**ЮЛИЯ ПИВНЕВА:** Создание интерьера для меня — это творчество, в процессе которого я стремлюсь не только гармонично организовать пространство, сделав его стильным и удобным, но и выразить образ жизни и мыслей заказчика, воплотить его желания в дизайне. Насколько мне это удастся, можно судить, посмотрев мои работы. Я не люблю выражение «предоставляю услуги», я создаю ваш собственный эксклюзивный интерьер. Потому что могу безошибочно определить, что подойдет конкретному клиенту, а что точно никогда не посоветую.

Интерьер — это не просто обои, потолки и мебель. Он должен стать квинтэссенцией вашего успеха. В нем вы сможете стать счастливее, наполниться новыми силами и мыслями. Поэтому дизайн должен быть индивидуальным, а не поверхностным.

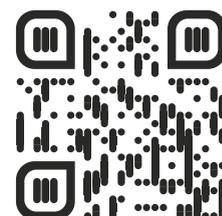


*«Чтобы создать что-то исключительное, ваше мышление должно быть непрерывно сфокусировано на мельчайших деталях»*

*Джорджи Арmani*



Дизайнер Юлия Пивнева создает лаконичные интерьеры, которые производят впечатление единства и законченности геометрических форм. Ее стилю свойственны ритмические повторяющиеся мотивы в линиях мебели, лестницах, светильниках, узорах текстиля. Большинство интерьеров выдержаны в монохромных цветовых решениях. При этом дизайнер уделяет особое внимание деталям, которые придают ее работам уникальность, так как каждая статуэтка, ваза, стеновая панель или декор имеют не только необычную форму, но и создают особое настроение, тем самым завершая интерьер.



**SKYWELL / HT-i**

**ПОДКЛЮЧАЕМЫЙ ГИБРИД**

**VERRA**

**1267 КМ СВОБОДЫ\*\***



**от 3 990 000 руб.\***

**Гибридный кроссовер**

**SKYWELL HT-i**

**в VERRA**

**VERRA SKYWELL** | ул. Героев Хасана, 81А | +7 (342) 268-99-33

\*Предложение ограничено. Подробности у менеджера отдела продаж Skywell VERRA.

\*\*При полном баке + батарея по циклу NEDC

