

# Ликбез для застройщика

Весна – самое время заняться подготовкой к строительству будущего семейного «гнезда».

**О**чевидно, что без профессиональной помощи вам, как индивидуальному застройщику, не обойтись. **Разработка индивидуального проекта требует участия нескольких специалистов**, где главная роль принадлежит архитектору. Как правило, строительные организации имеют в своем штате профессионалов по всем направлениям.

Проект можно заказать у архитектора, работающего в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица. В этом случае можно быть уверенным, что все ваши пожелания будут учтены. Однако, обращаясь к частнопрактикующему архитектору, необходимо выяснить, кто будет разрабатывать конструктивную часть, а также разделы, посвященные инженерно-техническому обеспечению здания. **Участие специалистов-смежников должно быть подкреплено письменным соглашением.**



## выбор проекта

Проектную документацию можно приобрести двумя способами.

**Первый** предполагает покупку проекта повторного применения.

**Второй** – заказ индивидуального проекта. Комплект готовых чертежей обойдется в 900–1500 долларов. К этой сумме следует прибавить стоимость адаптации (привязки) проекта к условиям конкретного участка. Перерасчету, а в случае необходимости и переработке, подвергается раздел, посвященный фундаментам. При этом учитывается рельеф участка, физико-механические характеристики грунтов, уровень грунтовых вод. Отметим, что достаточно серьезные переделки чертежей всех разделов проекта могут быть вызваны особенностями расположения участка, размещением магистральных сетей, вашим желанием сохранить существующие деревья и т. д. Изменение размеров каких-либо помещений, внедрение нестандартного инженерного оборудования и т. д. порой приводит к основательной переработке проектной документации. Стремление будущих домовладельцев максимально приспособить проект повторного применения к собственному образу жизни и личным эстетическим предпочтениям зачастую выливается в процесс индивидуального проектирования.





Стоимость индивидуального проекта определяется в ходе переговоров между застройщиком и архитектором. **Приблизительная оценка расходов** на проектирование определяется исходя из площади будущей постройки (**30–50 долл. за кв. м**) или из стоимости строительства (**5–10 % от объема капиталовложений**).

## заветное досье

Для обеспечения реального проектирования, учитывающего особенности конкретного участка, вы должны передать архитектору следующие документы и сведения:

- **кадастровый план земельного надела** (Выписка Государственного земельного кадастра), с указанием размеров и расположения относительно сторон света;
- **фрагмент плана размещения магистральных сетей** (водопровод, канализация, газопровод) с обозначенным на нем участком (можно по-



## НАША ПАМЯТКА

**К** моменту начала строительства дома застройщик должен иметь:

**1** Профессионально выполненный проект будущего здания, включающий архитектурно-строительную часть и разделы, посвященные инженерному обеспечению здания (водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, электроснабжение и т. д.).

**2** Разрешение на строительство, выдаваемое администрацией муниципального образования (после согласования проекта в определенных инстанциях: местном органе архитектуры и градостроительства, БТИ, СЭС, пожарной инспекции и др.).

**3** Договор или предварительное соглашение с подрядной организацией.

**4** Денежные средства на возведение коробки здания. Для капитального дома общей площадью 300 кв. м потребуются не менее 105 тыс. долл. (из расчета 350 долл./кв. м).

лучить в администрации муниципального образования или в организации, занимающейся благоустройством коттеджного поселка);

● **общая информация о характере грунтов** на данной территории;

● **результаты инженерно-геологических исследований** грунтов (700–1200 долл.);

● **геодезическая съемка** владения для проектирования фундамента (работа геодезиста обойдется в 5–6 долл. за сотку).

Составьте письменное задание на проектирование, в котором должны быть перечислены жилые и бытовые помещения с указанием площади и оговорены функциональные связи между различными зонами здания. Кроме того, следует выяснить в соответствующих регулирующих органах, какие электрические мощности будут выделены на участок.

## раз ступенька, два ступенька...

Создание проекта производится в два этапа:

- 1. эскизное проектирование;**
- 2. разработка рабочей документации**

На первом этапе архитектор, анализируя информацию о ваших эстетических и прагматических взглядах с учетом нюансов образа жизни, набрасывает эскизные варианты коттеджа. Вы имеете возможность вникнуть в специфику загородного жилья, а также реально оценить свой финансовый потенциал.

О значимости эскизного проекта можно судить по его стоимости, которая может достигать до 50 % от общих затрат на проектирование. Отметим, что многие мастерские и частнопрактикующие архитекторы оговаривают авансовую оплату эскизных работ.

На утвержденный вами эскизный проект составляется ориентировочная смета. Обладая этим

Помните, что нанимая неквалифицированных рабочих, вы рискуете не только своими финансами, но и безопасностью проживания в будущем доме!

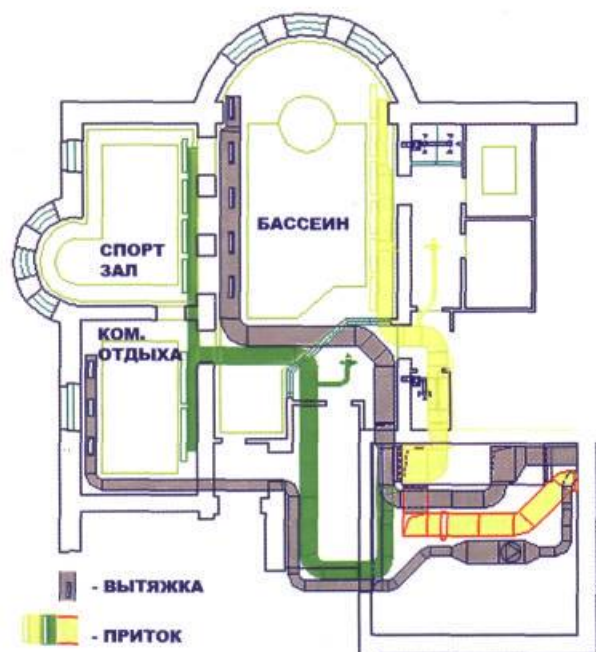
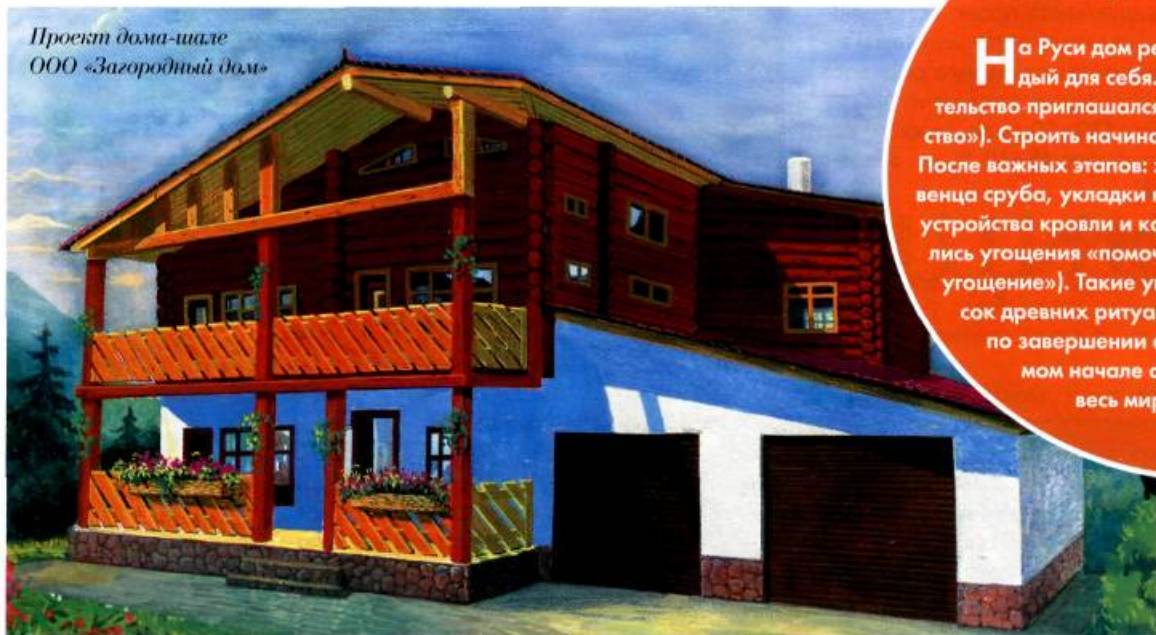


Схема проектировки вентиляционной системы зоны отдыха первого этажа: бассейн, тренажерный зал, комната отдыха (ф. «Стройинвест-климат»)



это интересно

Проект дома-шалле  
ООО «Загородный дом»



На Руси дом редко строили каждый для себя. Обычно на строительство приглашался весь мир («общество»). Строить начинали с ранней весны. После важных этапов: закладки первого венца сруба, укладки потолочных матиц, устройства кровли и конька – устраивались угощения «помочанам» («окладное угощение»). Такие угощения – отголосок древних ритуальных пиров. А уж по завершении строительства в самом начале осени – пир на весь мир.

## НАШ СОВЕТ

Поиски подрядчика не следует откладывать «в долгий ящик». Компании с хорошей репутацией, как правило, к началу весны уже обеспечены заказами на предстоящий строительный сезон.

документом, вы можете приступить к реальному планированию расходов и поиску подрядчиков.

Создание эскизного проекта в среднем занимает от двух недель до трех месяцев. На разработку рабочей документации уходит примерно полтора-три месяца,

продолжительность рабочего проектирования зависит от полноты проекта.

Не стоит откладывать разработку каких-либо разделов «на потом». Решение важных технических вопросов в процессе строительства или после его завершения может обернуться серьезными материальными и моральными потерями. Например, на этапе проектирования дома необходимо подумать о системе вентиляции (рециркуляции воздуха), что особенно важно, если в доме планируется бассейн или сауна.

На первый взгляд кажется, что можно обойтись своими силами, купив комплектующие на строительном рынке. Однако лучше не рисковать. Самый надежный способ – обратиться к подрядчикам, имеющим соответствующие сертификаты, лицензии и опыт проектирования индивидуальных систем под определенные цели и нужды.

Добавим, что по вашему желанию проектные мастерские выполняют детальный сметный расчет строительства загородного коттеджа.

## на распутье

Приступая к строительству загородного жилья, вы неизбежно столкнетесь с дилеммой: нанять ли «самостийную» бригаду или обратиться в строительную фирму. Зачастую в этом «поединке» побеждает мнимая дешевизна заезжих гастарбайтеров, рабо-

тающих с непредсказуемым качеством и без каких-либо гарантий.

Несоблюдение строительных норм и правил, отступления от проектной документации могут спровоцировать возникновение аварийной ситуации.

Серьезные строительные организации подписывают с клиентом договор, в котором оговариваются взаимные права и обязанности, гарантийные обязательства, условия выполнения и контроля качества строительных работ, штрафные санкции, процедуры разрешения спорных ситуаций и т. д. В качестве официальных приложений оформляются такие документы, как согласованный с заказчиком и утвержденный сметный расчет, график финансирования и выполнения этапов строительства, перечень актов скрытых работ.

При выборе строительной организации стоит прислушаться к рекомендациям проектировщиков. Обычно проектные мастерские имеют налаженные партнерские отношения с надежными строителями. Кроме того, вы можете обратиться в проектно-строительную фирму, которая производит весь комплекс услуг от проектирования до сдачи дома «под ключ».

Наметив список компаний-кандидатов, следует провести сравнительный анализ их

Проектные работы и заключение договора подряда, как правило, занимают не менее четырех месяцев





Желательно, чтобы до наступления холодов работы по возведению фундаментов были полностью завершены

сметных предложений, познакомиться с возведенными объектами и поинтересоваться наличием лицензий и других разрешительных документов.

## аргументы и факты

Специалисты рекомендуют **начинать** строительство загородного дома **в начале весны**. Желательно, чтобы здание было **подведено под крышу к середине осени**, а к наступлению **зимы подключено к отопительному контуру**. Зимой в теплом доме можно будет производить отделочные работы.

Но зачастую решение организационных и финансовых вопросов затягивается на долгие месяцы, что в свою очередь отодвигает начало строительства на неопределенный срок. В такой ситуации застройщик неизбежно сталкивается с дилеммой: либо затевать стройку в конце лета, либо откладывать возведение дома на следующий год. Многие отдадут предпочтение первому варианту. Решаясь на поздний старт, застройщик выигрывает время. Слухи о разорительном зимнем удорожании сильно преувеличены – многие подрядные организации испытывают нехватку работы зимой и охотно берутся за заказы.

## зима – плотницкий сезон

Технология возведения стен в зимних условиях во многом определяется видом стенового материала. Скажем, строительство деревянных домов зимой в целом ведется так же, как и летом. Более того, **специалисты рекомендуют собирать срубы в зимние месяцы**. В этом случае сооружение коробки завершается к началу весны. В теплое время года здание просушивается. **Не бояться зимней стужи и деревянные конструкции каркасных и каркасно-панельных домов**. Если дом возводится из оцилиндрованного бревна либо из клееного бруса (или бревна), то монтаж деревянной части занимает, как правило, не более месяца. Объем плотницких работ на стройплощадке минимален, а незначительная усадка стен регулируется с помощью особых устройств. Недостатком зимней стройки можно считать некоторое увеличение сроков строительства из-за короткого светового дня и более частых перекуров. Все это включает в план строительства и не сказывается на цене.

**Строительство домов из кирпича или других штучных стеновых материалов (пенобетонных блоков и др.) лучше отложить до весны**, это связано с обеспечением нормального твердения цементно-песчаного раствора. Чтобы при твердении цемент набирал заданную прочность, в состав раствора вводят специальные противоморозные добавки. Правда, использовать такие компоненты следует крайне осторожно. Нарушение технологических норм и ошибочная дозировка активных компонентов вызывают образование на стенах грязно-белесых отложений – высолов. ■

