



Начало Славных **ДЕЛ**

Если вы твердо решили построить в следующем году загородный дом, то сейчас самое время заняться подготовкой к строительству. В разгар сезона будет не до хождения по кабинетам и долгих бесед со специалистами. Между тем спешка, непродуманность, отсутствие должной проектной документации – вот основные причины неудачных строек.

Е

сли взяться за дело как следует, то за период с марта по ноябрь (т. е. за строительный сезон) вполне реально подвести дом под крышу и подключить его к отопительному контуру. После этого можно производить внутреннюю отделку, монтировать системы водоснабжения и канализации, электрообеспечения, вентиляции и т. д.

В результате новоселье можно праздновать уже через полтора, максимум два года после начала строительства. Однако, чтобы выдержать столь динамичные темпы, необходимо выполнить два основных условия: основательно подготовиться и обеспечить бесперебойное финансирование всех этапов строительных работ (что, кстати, нужно распланировать заблаговременно).

первые шаги

Важнейшая задача подготовительного периода — приобретение проекта. Однако не стоит торопить события. Сначала нужно прояснить ситуацию с участком. Будем считать, что надел предназначен для индивидуального жилищного строительства. **Если участок расположен на территории садового товарищества, то на нем разрешается возводить только дома сезонного проживания.** Разумеется, никто не помешает обеспеченным землевладельцам на шести сотках воздвигнуть дворец. Но, чтобы получить постоянную прописку в новом доме, придется переоформлять владение, т. е. прибегнуть к процедуре смены назначения земли, что ой как непросто. Еще более суровые испытания ожидают тех, кого угораздило (по вине недобросовестных продавцов) приобрести участок, относящийся к сельскохозяйственным угодьям.

красная линия

Теперь следует выяснить, какие требования предъявляют местные власти к индивидуальному строительству. Если надел расположен на территории муниципального образования, иначе говоря, в городе или поселке городского типа, то частные застройщики должны чтить так называемую красную линию. Это та самая черта, по которой выстраиваются улицы, протягиваются магистральные трубопроводы, прокладываются дороги (понятно, что красные линии проводятся с двух сторон улиц и только на генеральных планах поселений). Согласно действующим нормам дом должен отстоять от красной линии строго в пяти метрах (не больше и не меньше), что существенно ограничивает возможности планировки участка, как впрочем,



НАША СПРАВКА

Помните, что игнорирование властей и несвоевременное оформление разрешительных и других документов может обернуться потерей времени и денег, вызвать серьезные затруднения при вводе загородного дома в эксплуатацию, а также при его регистрации в регистрационной палате.

и возведенных на нем строений. В коттеджных поселках требования гораздо мягче. Однако **никогда не помешает справиться в поселковой администрации о принятых правилах застройки** (во избежание неприятностей, скажем, с подключением к централизованным магистралям).



Типовой проект –
оптимальный вариант
для тех, кто
планирует
строительство
небольшого
дома стандартной
планировки

**коллективная
безопасность**

Между тем следует учитывать и предписания другого рода, а именно санитарные и противопожарные нормы. В поселениях **соседние дома должны располагаться на расстоянии, равном сумме их высот (двойной высоте)**. Для кирпичных строений с железобетонными перекрытиями этот показатель составляет 6 метров (что в некоторой мере послабление). Если перекрытия деревянные, то расстояние увеличивается на 2 метра, а если уж и сами дома из дерева, то между ними должно быть никак не меньше 10 метров. Эти же нормативы распространяются и на нежилые постройки. Конечно, можно посчитать такие требования драконовскими и пренебречь ими. Но, во-первых, несоответствие санитарным и противопожарным нормам приводит к постановлению о сносе «нехороших» строений, а во-вторых, все эти лимиты не с потолка взяты, а из горького векового опыта массовых пожаров и эпидемий. Так стоит ли рисковать?

землеописание

Информация по ограничениям дополняется новыми подробностями, если хозяева планируют бурить артезианскую скважину, монтировать установку автономной канализации или закапывать резервуар с дизельным топливом. Чтобы понять, какое же место в итоге займет дом, нужно все запретитель-



ные линии отобразить на плане владения. При оформлении покупки хозяева получают кадастровый план участка (в кадастровой палате). Фрагмент топографической съемки с нанесенными магистральными сетями заказывают в местной администрации. На ксерокопиях этих документов можно прикинуть предварительный генплан надела. В дальнейшем потребуется подробная геодезическая съемка участка (1000–1200 руб. за сотку), на базе которой разрабатывается окончательный генплан участка для представления в уполномоченные органы власти.

под диктатом грунта

Следует также выяснить природу залегающих на стройплощадке грунтов. Общие сведения запрашивают в областном геотресте. Но часто хозяева ограничиваются беседами с местными жителями или визитом на вырытый по соседству котлован. Для «легкого» дома данных, полученных на глазок да понаслышке, может, и будет достаточно. Однако **если планируется строительство солидного кирпичного коттеджа, то желательно заказать инженерно-геодезические изыскания**. Такие работы выполняют специализированные организации. Отобранные на месте пробы грунта подвергают лабораторному анализу. В результате хозяева получают заключение – целый том, содержащий подробную гидрогеологическую информацию (физико-механические характеристики грунтов, химический состав грунтовых вод), разрезы, демонстрирующие характер



напластования грунтов и уровень грунтовых вод, и многое другое. Все эти сведения учитываются при расчете и проектировании опорной части дома. Если выяснится, что на участке залегают слабые и подвижные грунты, то у хозяев будет время переменить решение и вместо каменного замка построить легкий каркасный коттедж.

дом на бумаге

Теперь, когда необходимая информация собрана, можно отправляться на поиски проекта дома. Речь идет о полном комплекте проектной документации. В его состав помимо архитектурной и строительно-конструктивной частей входят разделы, посвященные инженерному оснащению дома (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление, вентиляция, кондиционирование). Существует два способа получить искомое: **покупка проекта повторного применения (типового) и заказ индивидуального проекта.**

типовой проект

От предложений буквально глаза разбегаются. Цена вопроса – от 5000 рублей и более (в зависимости от объема и сложности дома). Типовой проект – оптимальный вариант для тех, кто планирует строительство небольшого дома стандартной планировки. В планировку типового проекта допускается вносить лишь незначительные изменения (перенос несущих перегородок, изменение расположения проемов в несущих стенах). Серьезные преобразования требуют вмешательства специалистов, лучше всего авторов проекта. Переделка могут вылиться в полную переработку планировочной схемы, т. е. фактически к индивидуальному проектированию, а это уже совсем другая статья и другие деньги.

Между тем помощь проектировщиков потребуется в любом случае. **Проект необходимо «привязать», т. е. адаптировать к геодезической и гидрогеологической ситуации конкретного участка.** Прежде всего, привязка означает расчет и конструирование фундамента и подземной части здания (вот когда пригодится собранное хозяевами досье).

единственный и неповторимый

Если подходящего типового проекта не нашлось, то ничего другого не остается, как заказать индивидуальный. Главное, найти своего архитектора, который смог бы учесть все пожелания хозяев, особенности их образа жизни, эстетические предпочтения, финансовые возможности. Следующий шаг – составление перечня необходимых помещений с указанием ориентировоч-

НАША СПРАВКА

Будущие домовладельцы должны активно участвовать в проектировании собственного дома (особенно на первых порах), а не занимать позицию пассивных наблюдателей. Для начала следует просмотреть журналы, специализирующиеся на частном загородном строительстве, например нашу постоянную рубрику «Удачный проект». Из отложенных публикаций можно подобрать весьма показательный портфолио.



ной площади. Представьте себе, каким бы вы хотели видеть свой загородный дом, но не с мечтательных, а с практических позиций. Помните, что чем конкретнее будут ваши пожелания, тем проще и динамичнее будет работа архитектора. Сначала создается несколько эскизов будущего дома. Утвержденный заказчиком вариант становится отправной точкой для разработки рабочей документации. Таким образом, эскизное проектирование во многом зависит от хозяев. При благоприятном развитии событий оно занимает 2–3 месяца. Если заказчики сами не знают, что хотят, то эскизам нет числа и до «рабочки» добываются через полгода, а то и год. За это время много воды утечет, уж цены на стройматериалы точно поднимутся.

В поисках архитектора

И все-таки, где искать архитектора? В крупные проектные институты вряд ли стоит обращаться. Им такой мелочевкой, как частное строительство, заниматься не с руки. Другая крайность – вольнопрактикующие архитекторы, среди которых, кстати, много талантливых специалистов. В этом случае за архитектурную часть можно не волноваться, но как быть с остальными разделами проекта? Сможет ли архитектор обеспечить участие конструктора, инженеров по электроснабжению, отоплению-вентиляции, водоснабжению-канализации – еще вопрос. **Чтобы не мучиться сомнениями, лучше всего обратиться в архитектурную мастерскую, деятельность которой ориентирована на малоэтажное домостроение.** В таких организациях технологический процесс хорошо отлажен. Нет своего специалиста (например, по компьютерным сетям) – пригласят со стороны. В итоге заказчик получает полный, официальный комплект проектной документации в соответствии с договором, оформленным по всем правилам и законам.

Мы строили, строили ...

Итак, проект на руках, что дальше? В наши дни найти хороших строителей не так уж легко.

Как регистрировать дом

Для регистрации загородного дома в регистрационной палате (т. е. для его легализации) потребуются следующие документы:

- 1** Заявление частного застройщика (хозяина дома).
- 2** Свидетельство о праве собственности на землю.

3 Кадастровый план участка (получают в кадастровой палате).

4 Технический паспорт на дом или разрешение на строительство (для незавершенного объекта). Для получения технического паспорта (выдают органы Ростехинвентаризации) нужно иметь справку

из органов архитектурного надзора, подтверждающую, что дом и все другие постройки на участке возведены в полном соответствии с проектной документацией и без нарушений градостроительных норм и правил.

5 Квитанция об оплате государственной пошлины в размере 500 рублей.



Помните, что чем конкретнее ваши пожелания, тем проще и динамичнее будет работа архитектора

Подрядные организации берут дорого, но зато с них и спросить можно. Заезжие гастарбайтеры дешевле, но призвать их к ответу в случае строительного брака нереально.

В поиске строителей можно опереться на помощь друзей и знакомых, для которых строительство загородного дома – уже пройденный этап. Стоит прислушаться и к рекомендациям проектировщиков. При выборе строительной компании следует применить сравнительный анализ: оценить построенные объекты, запросить предварительные сметы, поговорить с сотрудниками и, если представится возможность, с бывшими клиентами. Так постепенно отпадут все претенденты и останется реальный кандидат. **При подписании договора необходимо продумать пункты, регулирующие производственно-финансовые отношения, гарантийные обязательства, штрафные санкции и т. д.** Какие-либо колебания со стороны подрядчика могут служить для заказчика сигналами к отступлению. 📌

