

---

# КАК ПОСТРОИТЬ ДОМ?

*Сохраняя нервы и деньги*

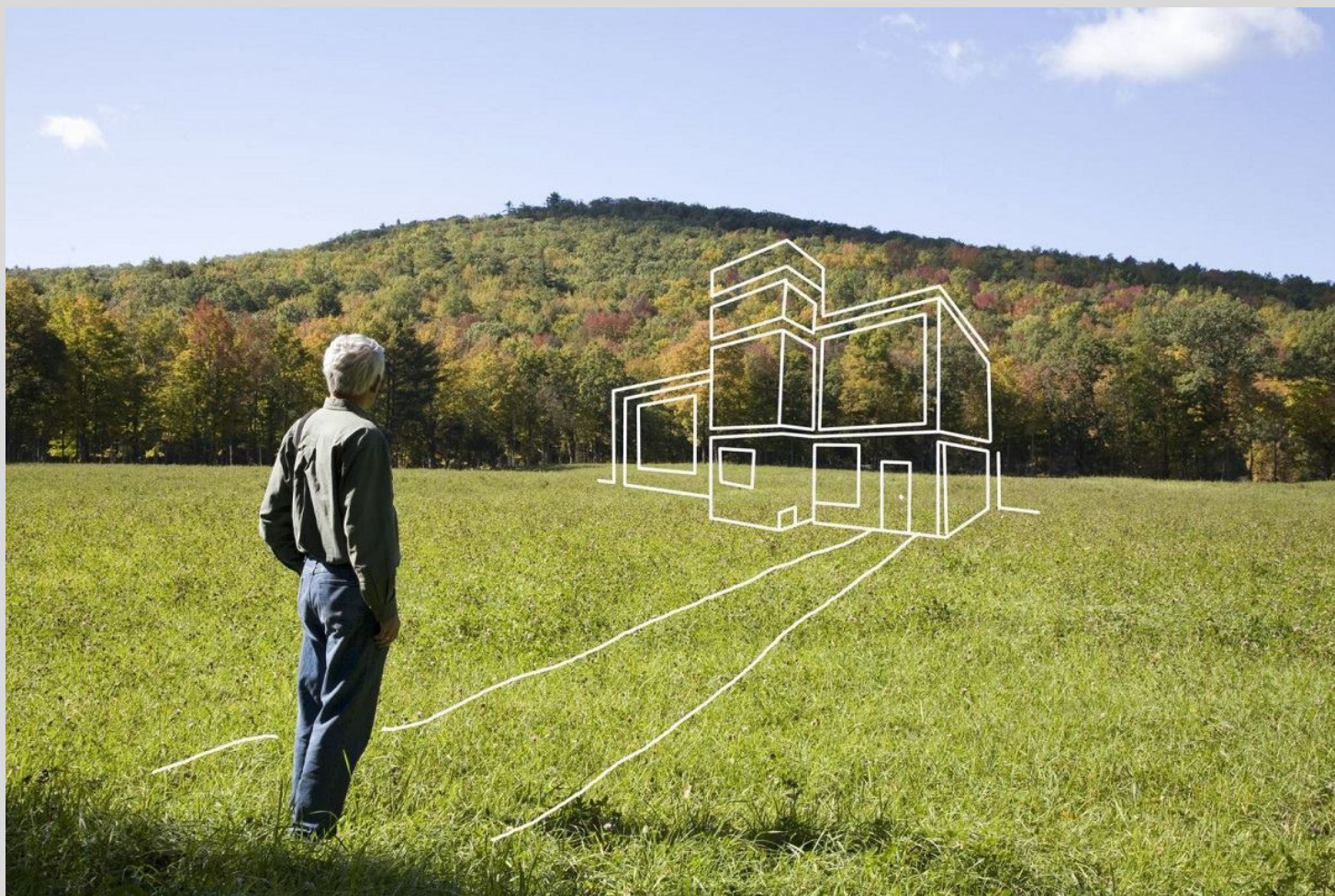


## Выбор участка и подготовка к строительству.

---

Пошаговая инструкция по строительству своего дома.  
Строительство качественного дома без переплат.

# 1. Выбор участка под строительство.



Не секрет, что существование идеальных земельных участков, которое могли бы подойти покупателю по каждому из параметров, - это почти что утопия. В связи с этим при выборе места, где будет построен ваш будущий дом, так или иначе придется пойти на некоторые компромиссы. Тем не менее, подыскать оптимальный для своих запросов вариант – вполне возможно.

## Определяемся со сметой

Расходы на приобретение земельных участков могут считаться оптимальными, если они составляют двадцать-пятьдесят процентов от общих совокупных расходов на возведение коттеджа. Если вы попытаетесь сэкономить на покупке земли, вам придется ограничиться приобретением совсем маленького участка. В таком случае, какой смысл возводить дорогой коттедж? Если затраты на землю наоборот будут завышенными, - возникнет обратный вопрос – для чего нужен такой «убогий домишко» на территории большого элитного участка?

## Определяемся с размерами будущих «владений»

Для того чтобы вести строительство в нормальных комфортных условиях необходимо обзавестись участком с площадью не менее восьми соток.

При суперэкономном варианте можно обойтись и шестью сотками, но в этом случае при возведении коттеджа возникнет немало проблемных ситуаций. Если вы планируете постройку здания площадью более чем 250 квадратных метров, лучше приобрести участок размером более чем в 12 соток.

# Определяемся с категорией земельного участка

Идеальной территорией для возведения загородных домов можно считать земли со статусом «личное подсобное хозяйство» или «индивидуальное жилищное строительство». В принципе, существуют еще варианты с садовыми и дачными некоммерческими партнерствами, но в данном случае надо быть готовым к ряду не очень приятных моментов. Во-первых, придется регулярно платить членские взносы и скидываться на «нужды» товарищества. Кроме того, могут возникнуть сложности с проведением коммуникационных систем и проблемы с получением прописки. Иногда загородные дома возводят и на землях сельхозназначения – но это не лучший вариант.

## О расположении

Разумеется, местонахождение земельного участка является одним из главных критериев выбора. Например, очень важно – сколько времени вы будете затрачивать на дорогу к месту работы, а также то, как далеко расположены ближайшие школы и детские сады. Стоит проанализировать фактор транспортной доступности (разные типы общественного транспорта). Обратите внимание на наличие или отсутствие вблизи от места больниц, аптек, магазинов и других социально важных объектов.



Не забудьте также про такой нюанс, как эффективность функционирования мобильной связи. Ну и, конечно, большое значение имеет степень близости шумных и загазованных автотрасс. Убедитесь, что рядом не проходят высоковольтные линии электропередач, не находится ТЭЦ, нет кладбища, местной свалки, жд. путей и т.д. Место должно быть тихим и вызывать состояние комфорта, а пребывание на участке должно быть для вас приятным.

## Подъездные пути

Возможным подъездным путям, конечно, также стоит уделить повышенное внимание. Например, стоит сразу выяснить – расчищают ли дороги в зимний период времени? На этапе строительства очень важным моментом может стать возможность беспрепятственного подъезда длинномерного грузовика к территории участка. В случае, если фура не сможет проехать, то в процессе строительства могут потребоваться дополнительные траты (перегрузка стройматериала и т.д.).

## Форма и рельеф

Оптимальной формой для земельных участков, предназначенных для загородной застройки, считается прямоугольник с соотношением сторон – один к двум. В идеале ваше будущее сооружение должно располагаться, минимум, в трех метрах от границы с соседними участками и не менее, чем в 5 метрах от автодороги. Помещение гаража должно находиться не менее чем в одном метре от одной из границ вашей территории. Участки, где присутствуют серьезные уклоны, лучше не приобретать, иначе вы рискуете столкнуться с проблемой стока талых вод через ваши владения. Идеально ровный участок потребует разработки и строительства системы отведения талых и ливневых вод за пределы участка. Идеальным вариантом будет участок с постоянным уклоном 3-5 град. по всей длине участка.

## Коммуникации.

Для того чтобы обеспечить полноценную жизнь на загородном участке необходим, как минимум, доступ к водным ресурсам и электроэнергии. Если вы видите линию электропередачи, проходящую недалеко от участка, и освещенные окна в соседних домах – скорее всего проблем с электричеством не будет. Как правило, собственнику участка выделяется мощность от 10 до 15 киловатт.

Стоит с самого начала поинтересоваться у владельцев прилегающих домов (если такие есть) об источниках питьевой и технической воды (скважинах, колодцах, их глубине и т.д.). Также рекомендуется сразу узнать о наличии или отсутствии газопровода. Если газ не подведен на данную территорию, лучше сразу разобраться с возможностью его подведения и ценой вопроса.

Также не стоит забывать и о мобильной связи и интернете. Не лишним будет сразу убедиться в наличии возможности подключения высокоскоростной разновидности интернет связи.



## Грунт и грунтовые воды.

В случаях, когда уровень залегания грунтовых вод выше двух метров, не стоит затевать строительство цокольного этажа. Теоретически это выполнимо, но расходы в этом случае будут очень внушительными.

Важно понять, какой грунт преобладает на данной территории. Это ключевой момент для возведения фундаментального основания. В случае преобладания торфяного или насыпного грунта – могут возникнуть проблемы и дополнительные расходы..

## Растения и постройки.

Наличие старых построек или дикорастущих деревьев на территории участка может стать реальной проблемой и причиной серьезных дополнительных расходов в процессе стройки. Известно, что серьезные демонтажные работы обходятся недешево. Также надо помнить о том, что вырубать деревья, не получив специальный документ, - незаконно, это может обернуться серьезным штрафом.

## Соседи.

О том, насколько приятнее жить рядом с хорошими и адекватными соседями, - лишний раз напоминать не надо. Парочка скверных соседей способна серьезно «потрепать» вашу нервную систему, вплоть до того, что вы решитесь на продажу участка. Поэтому стоит присмотреться к окружающим вас людям.

Если говорить о конкретике, например, сразу выясняйте – нет ли у ваших соседей домашней скотины. В этом случае специфические запахи в вашем дворе гарантированы.

## 2. Выбор и покупка проектной документации

Строительство дома начинается с проекта.

Если вы покупаете готовый проект, вы можете начинать строительство дома. Но часто бывает, что необходимо внесение изменений в проект дома, а это зачастую не так-то просто.

Перед покупкой готовых чертежей и схем вам необходимо знать, какие изменения проекта частного дома возможны в готовом варианте, а какие почти со 100%-ой вероятностью исключены.

Самый лучший вариант, если все работы от проекта и до сдачи вам объекта под ключ, будет проводить одна компания. Тем самым, вы сразу оградите себя от многих проблем и вопросов.

Если вы еще не решили, кто будет осуществлять ваше строительство, то неплохо об этом подумать заранее, потому, как если вы собираетесь нанимать одного подрядчика, вам понадобится 2—3 комплекта чертежей, а если вы собираетесь самостоятельно контролировать строительство и нанимать субподрядчика, то вам потребуется 4—5 комплектов чертежей.

С проектами домов из клееного бруса Вологодского Домостроительного Комбината можно ознакомиться на сайте [www.vologdadom.com](http://www.vologdadom.com).

Наша компания осуществляет полный комплекс проектных работ: разделы АР, КД, ИС, т.е. выполним полный рабочий проект Вашего дома.



**Рекомендации по проектированию своего будущего дома смотрите в Чек-листе №2 "Проектирование дома".**

### 3. Разрешительная документация

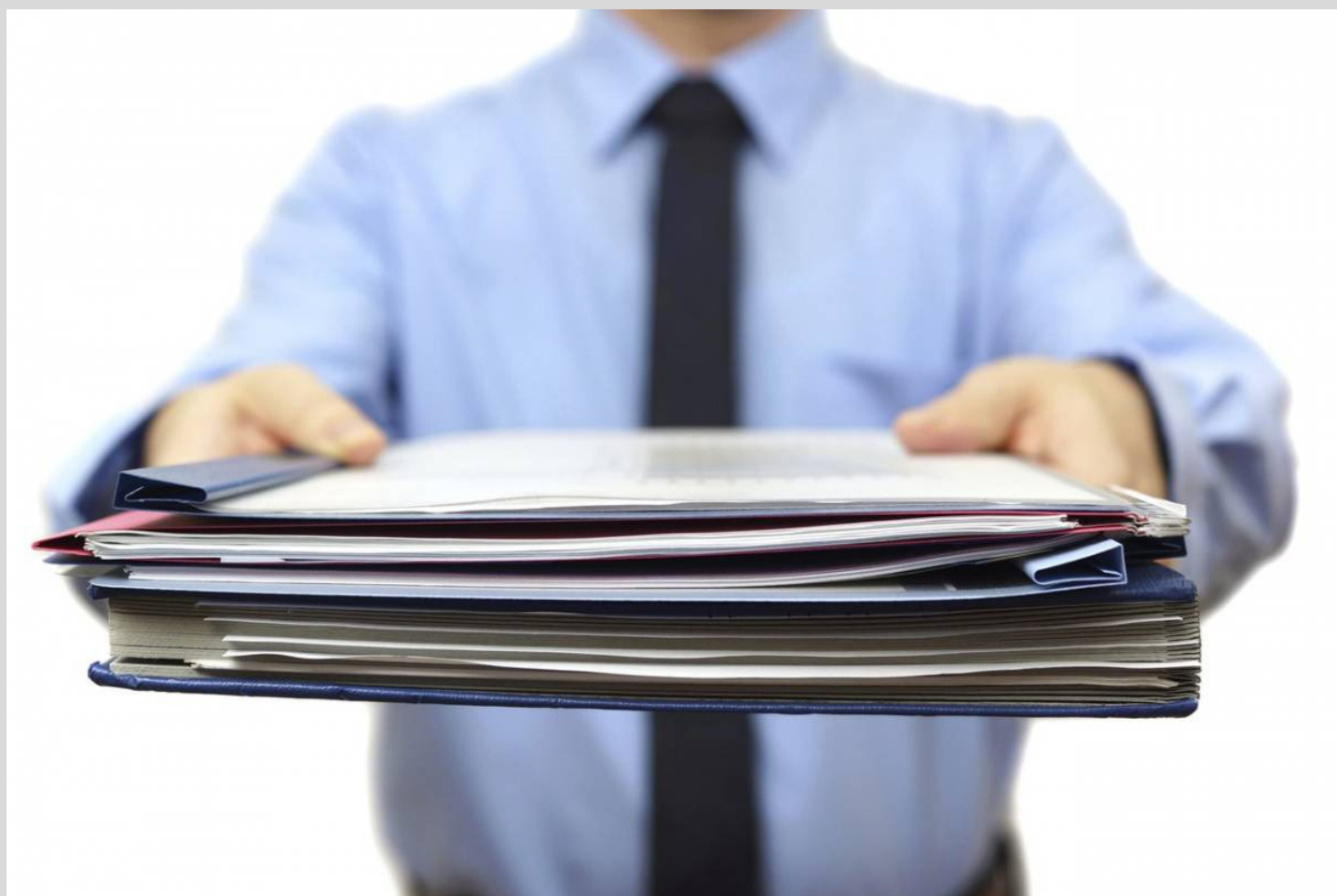
С 9 октября 2018 года разрешение на строительство дома на собственном участке больше не требуется. Законодательством РФ были внесены определенные изменения в сфере градостроительства. Теперь, вместо получения разрешения, утвердили новую форму – уведомление о планируемом строительстве.

Если раньше, для одобрения начала строительства необходимо было получить градостроительный план земельного участка, то сейчас процедура значительно упростилась и сократилась по срокам оформления.

Владелец вправе уведомить местную администрацию о планируемом строительстве объекта ИЖС или садового дома по почте, через портал госуслуг или через МФЦ. Далее, в течение недели администрация обязана проверить параметры будущего строительства и отправить владельцу обратное уведомление о соответствии постройки установленным параметрам и её допустимом размещении на данном земельном участке.

Согласно законодательству, отсутствие обратного уведомления со стороны администрации – считается согласованием сторон и застройщик вправе осуществить строительство согласно указанным параметрам в течение 10 лет со дня отправки своего уведомления в местную администрацию.

Что такое градостроительный план? Фактически – это выписка из Правил землепользования и застройки. Его подготавливает районная администрация. Документ содержит условия, обязательные к соблюдению в ходе строительства: минимальные расстояния (обычно 3 метра) от границ участка до стены дома; ограничение земельной территории, где можно строить; содержит конкретную информацию о будущем доме – возможное количество этажей, допустимая высота, общая площадь и др.



## 4. Выбор строителей.

Когда вы только начинаете изучать рынок строительных услуг и собираете первую информацию об организациях, уже можно отметить опасные варианты. Очевидно, что сезонные бригады, неофициальные подрядчики и откровенные шабашники вообще не должны рассматриваться в качестве квалифицированных строителей. А для частного, да и вообще любого, строительства нужны именно профессионалы.

Строительные фирмы, которые занимаются проектами на высоком уровне, заинтересованы в привлечении заказчиков, поэтому имеют открытую и доступную информацию о своих услугах в Интернете. Изучите сайт кандидатов, которые вас заинтересовали. Он должен быть «живым», то есть отражать текущее состояние компании, содержать новости, отзывы, портфолио, типовые проекты.

В качестве проверки договоритесь о пробной смете. Она должна быть подробной, продуманной, но без накруток стоимости материалов и лишних работ, которые технология возведения дома не предполагает.

Если вы собираетесь строить дом из клееного бруса, то обращайтесь только к производителям. Более 80% компаний, представленных на рынке, не являются производителями. Соответственно такие компании-посредники не контролируют производство, работают со своим интересом. Это лишнее звено может вам доставить проблемы в будущем.

Желательно своими глазами посмотреть производство, построенные объекты.

Анализируйте как минимум 10 компаний, сопоставляйте стоимость, качество и условия договора.

Имейте в виду, что рекламируемый строгий надзор над всеми этапами работ осуществляется за Ваш счет и как правило, стоимость такого надзора гораздо выше независимого надзора. Контроль конечно должен быть, но в разумную стоимость.



Старайтесь не разделять подрядчиков по общестроительным работам: фундамент, стены, кровля. Как правило, данные работы могут выполняться одной бригадой под контролем прораба. При разделении данных работ возможно "перепихивание" ответственности по разным работам.

Инженерные сети, отделочные работы можно разделять от общестроительных работ. К тому же так может получиться дешевле, т.к. генеральные подрядчики при контроле субподрядчиков всегда имеют свой интерес.

Конец первой части.