

**СТРОИМ**

# СВОЙ СОБСТВЕННЫЙ ДОМ С НУЛЯ ДО ПЕРЕЕЗДА

ОДНА КНИГА ВМЕСТО ТОННЫ ИНФОРМАЦИИ



12+

**Александр Столупин**

Александр Столупин

**Строим свой собственный  
дом с нуля до переезда**

«Автор»

2020

## **Столупин А.**

Строим свой собственный дом с нуля до переезда /  
А. Столупин — «Автор», 2020

У вас в руках путеводитель по строительству дома от идеи до переезда. Автор проведет вас шаг за шагом через 18 этапов к новоселью. В руководстве раскрыты темы планирования будущего дома, выбора и приобретения участка, необходимой документации для строительства, освещены технические аспекты строительства и каркасной технологии. Но главное — речь идет об экономном и быстром строительстве. Руководство написано с учетом практического разностороннего опыта, собранного за более чем 10 лет.

# Содержание

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Как пользоваться книгой           | 6  |
| Предисловие                       | 7  |
| Глава 1. Предварительный проект   | 11 |
| Тем временем на стройке           | 21 |
| Основные мысли главы              | 23 |
| Мои советы                        | 24 |
| Расходы                           | 25 |
| Глава 2. Выбор участка            | 26 |
| Тем временем на стройке           | 31 |
| Основные мысли главы              | 33 |
| Мои советы                        | 34 |
| Конец ознакомительного фрагмента. | 35 |

## От автора

У вас в руках уникальная в своем роде книга. Я даже осмелился бы назвать ее путеводителем по малоэтажному строительству. Уверен, что до нее вы не встречали изданий, где настолько подробно были бы освещены все шаги на пути к переезду в свой собственный дом. Я практически в буквальном смысле проведу вас за руку через строительные джунгли. И в результате вы узнаете, как построить свой собственный дом: от идеи до переезда.

В книге собрана информация, которую я по крупицам собирал годы, изучая литературу, и несколько лет проверял на практике, воплощая собственную идею. Вам же достаточно уделить чтению несколько часов, чтобы свободно ориентироваться в теме малоэтажного строительства. Так что вы уже везунчики!

По прочтении книги у вас появится четкий план по строительству своего дома, который вы с легкостью сможете реализовать как с привлечением подрядчиков, так и собственными силами. Не удивляйтесь! Я постарался всё изложить максимально доступно. Уверен, что даже совсем новички смогут воплотить свою мечту о доме в реальность!

Поехали! Желаю вам полезного чтения и скорого переезда в свой дом!

## Как пользоваться книгой

Книга построена таким образом, чтобы каждый этап строительства был для вас максимально понятным. В основной части вы найдете эти этапы – их всего 18. Каждая глава содержит теоретическую и практическую части, во второй я рассказываю о строительстве дома для моей мамы. Небольшие главы 19 и 20 – дополнительные – даны скорее в качестве послесловия, но касаются строительства непосредственно.

Также в 18 главах вы найдете основные мысли, советы и итог, включающий финансовые и временные затраты для данного этапа.

В момент реального строительства вам нужно будет просто пролистать главу, посвященную этапу, на котором находится ваша стройка. Но я советую сначала прочитать книгу целиком и взвесить свои возможности.

В книге есть ссылки с полезной информацией – советую воспользоваться ими. Я всегда открыт для общения, мои контакты указаны в конце раздела «Заключение».

Имейте в виду, что все изложенное в книге – это только мое видение ситуации в строительной сфере, я ни в коей мере не претендую на то, чтобы быть истиной в последней инстанции, и не навязываю свое мнение.

Все цены, указанные в книге, были действительны в 2017 году (в то время, когда я писал это руководство) в Вологодской области, где велось строительство дома для моей мамы. Так же, как и нормы и разрешительные документы. Помните про эти нюансы.

## Предисловие

Когда-то – это было более 10 лет назад – я еще ничего не знал о строительстве, хотя мечтал о собственном доме с самого детства. И вот уже пять лет живу в нем со своей семьей. Как только я переехал, на меня посыпались вопросы о загородной жизни, строительстве, обслуживании и содержании дома. Я задумался: насколько мой опыт мог бы пригодиться тем, кто находится в самом начале пути? И, вспомнив себя, когда мне никто не мог подсказать, как делать правильно, к кому обращаться за консультацией, решил, что обязательно постараюсь помочь людям осуществить их мечту – жить в своем доме. Для меня это не просто цель, а личная миссия.

Мой же путь был очень непрост. И хотя меня поддерживала Марина, моя невеста, а потом жена, родители встретили наше общее желание жить за городом, в собственном доме, волной непонимания. Мы с Мариной, которая тоже всегда мечтала о своем доме, сразу отказались от мыслей об ипотеке и квартире в городе, а решили начать копить на строительство дома. Но родители не были с нами, с будущими соседями пришлось вступить в судебные тяжбы, и никого, кто мог бы поделиться своим опытом или просто поддержать. Но я не терял духа, был твердо намерен построить дом для своей семьи!

Я старался получить как можно больше практической информации от владельцев загородных домов и при любом удобном случае напрашивался в гости, чтобы «примерить» их дом на себя. Я искренне благодарен тем, кто от души рассказывал свои истории о строительстве и загородной жизни. Это в дальнейшем очень помогло мне набросать эскиз моего будущего дома.

Конечно, пришлось изучить массу технической и законодательной литературы, но этого оказалось недостаточно. И основные моменты я решал по ходу строительства, ошибаясь и исправляя свои ошибки, теряя деньги и время.

Теперь я могу проанализировать свои промахи и точно сказать, почему допускается огромное количество ошибок. Мы ленимся изучать информацию, которая в дальнейшем сэкономит нам уйму времени и нервов. И часто мы просто спрашиваем совета у «бывалых» – у них же больше опыта! Но зачастую «бывалые» сами действуют, так сказать, по старинке, без большого практического опыта и теоретических знаний, без понимания строительных норм и правил. И результат получается соответствующий.

Советы, безусловно, важны. Только нужно обращаться к профессионалам в этой сфере. Затраты на специалистов на начальном этапе, перед строительством, копеечные по сравнению с затратами, на которые можно влететь в перспективе.

Я же в свое время допустил, наверное, все возможные ошибки, начиная с самого начала строительства. Поэтому в свою книгу я включил все основные этапы, на которых можно столкнуться со сложностями.

\*\*\*

Большинство из нас находится под влиянием навязанных стереотипов, например, что строить нужно каменный (капитальный) дом, непременно большой, чтобы все, что не умещалось в квартире, здесь можно было наконец-то разместить; с крутой архитектурой, чтобы внутренний мир хозяев отражался в эркерах, арках – словом, в сложных экстерьерных формах.

Моя же философия строительства – это простые, типовые одно-, полуторазэтажные дома, с простой двускатной крышей. Из доступных материалов и на «легких» фундаментах. Со сроком возведения максимум до одного года. И не дороже однокомнатной квартиры в небольшом

городе. Я считаю, что строиться надо легко и быстро, а остальное время тратить на воспитание детей, путешествия, спорт, любимые увлечения!

Поняв и приняв эти простые истины, вы сможете быстро и недорого построить собственный дом и поселиться в нем всей семьей. И надеюсь, моя книга вам в этом поможет.

После нескольких лет, посвященных строительству своего дома, я решил связать свою основную деятельность со стройкой и открыл строительную фирму. Как показывает мой опыт, большинство людей недооценивает или переоценивает свои возможности, поэтому дома часто стоят «недостроями» долгие годы. Или же, изначально не определившись с потребностями своей семьи, хозяин-строитель вечно делает пристройки к основному зданию, постоянно увеличивая площади. Каждый из вас наверняка видел такие дома.

Так, одни в целях экономии строят маленький дом, а потом усердно пристраивают к нему дополнительные помещения, и в результате получается нечто несуразное. А другие, насмотревшись зарубежных фильмов, мечтают об огромном особняке, имея семью из трех человек. И затем, естественно, сталкиваются с проблемой обслуживания, непомерными расходами на коммунальные платежи, содержание дома и участка. Если такой дом-особняк вообще бывает построен.

Но есть и те, кто прекрасно понимает, какой дом нужен его семье, четко планирует его строительство, готов к стройке финансово и зачастую сам обладает неплохими знаниями в данной области. Такие люди строят внушительные дома за год-два, вкладывая в строительство большие деньги и привлекая в подрядчики строительную организацию.

Вот такие примеры неудачного и, напротив, успешного (за счет больших вложений) строительства рождают миф, что построить дом – это сложно и дорого, вызывают недоверие к загородному строительству, которое в сознании обывателя приравнивается к авантюрному предпрятию. Мечтают-то о доме многие, но решаются на строительство единицы!

Всё это во многом связано с присущей россиянам надеждой на авось и неумением планировать, аналитически подходить к большим задачам. Но при этом я уверен в том, что в нашей стране каждый может позволить себе красивый, теплый и надежный дом, не дороже стоимости квартиры. Мой опыт это доказывает.

Дом – это абсолютно реальная цель для большинства из вас. Раз это получилось у меня, значит, и вы сможете!

Итак, если вы мечтаете о доме, но так и не сделали ни единого шага на пути к мечте – эта книга 100% для вас. Но при этом она будет полезна строителям и инвесторам, которые могут примерить на себя новый способ инвестирования в малоэтажное строительство.

Сравнивая рыночную стоимость моего дома площадью 140 кв. м со стоимостью двухкомнатной квартиры 53 кв. м в центре нашего города, я понимаю, что 10 лет назад принял абсолютно правильное решение.

\*\*\*

Прямо сейчас я назову вам этапы, которые необходимо пройти в индивидуальном строительстве (более подробно они представлены в книге). Вам предстоит:

- разработать предварительный проект, определив реальные потребности вашей семьи и оценив финансовую составляющую;
- выбрать подходящий участок для строительства;
- получить необходимые документы;
- разобраться с коммуникациями;
- утвердить проект;
- получить разрешение на строительство;

- составить четкий план работ, смету на дом;
- определиться с подрядчиками и поставщиками материалов;
- собрать необходимый инструмент;
- подготовить участок к строительству;
- построить фундамент;
- возвести стены и крышу;
- провести коммуникации;
- сделать внешнюю обшивку стен;
- вставить окна и двери;
- произвести внутренние работы;
- сделать финишные работы;
- организовать благоустройство;
- переехать в дом – та-дам-м-м!

Многие после этого списка решат, что я слишком их обнадежил, говоря, что дом своими силами – это возможно и не слишком уж трудно.

Вы скажете: проще купить готовый дом. Благо сейчас на рынке загородных домов достаточно большой выбор, чего не было раньше. Однако выбрать достойный дом по цене и качеству произведенных строительных работ очень тяжело. Можно купить kota в мешке: многое вы не сможете оценить, и потом ваши ожидания окажутся обмануты. Продавец, разумеется, даже зная недостатки дома, не скажет вам о них. Но если уж вы решились покупать готовый дом, а не строить его, я бы советовал вам приобретать недостроенный дом, пригласив для его оценки строительного эксперта и изучив наличие всех имеющихся документов. В таком случае вы заранее будете знать об огрехах строительства и сможете принять решение «с открытыми глазами». Это гораздо лучше, чем расхлебывать проблемы, которые могут проявиться через несколько лет.

Но лучше не бояться и строиться самим!

А, кстати, вы знаете, что с 1 марта 2015 года вступили в силу поправки к Земельному кодексу, благодаря которым можно бесплатно получить землю для ИЖС? Эти поправки направлены на развитие и освоение земель и, по идее, должны способствовать значительному снижению рыночной стоимости участков. Это говорит о том, что сейчас в стране наступило лучшее время для начала строительства.

Я считаю, что в России масса возможностей для строительства своего дома, и вот причины, по которым не стоит отказываться от этих возможностей:

– у нас не такие суровые законы, как в некоторых странах, где вас штрафовали бы за «недострой», отклонения от строительных норм, ставили бы жесткие сроки на возведение объекта;

- множество вариантов для экономного строительства;
- никто не запрещает строиться своими силами без специального образования и опыта;
- есть поддержка от государства (материнский капитал, выделение леса и др.).

В некоторых странах даже мечтать не могут о своем доме, а мы сейчас имеем все возможности, но ими не пользуемся!

Я должен предупредить вас, что любой застройщик непременно столкнется с трудностями. У каждого они будут свои. Главное – двигаться вперед с пониманием, что все через это проходят. А значит, у вас обязательно всё получится!

Лично у меня строительство заняло целых шесть лет! А всё потому, что я просто хотел построить свой дом, но точной цели ни по времени, ни по бюджету не ставил. Также не было у меня и четкого плана строительных работ. Про смету, последовательность работ и график я вообще не думал. Всё решалось по ходу работ.

Здесь, в этой книге, чтобы вам всё было еще более наглядно, поставлена четкая практическая цель – построить дом для моей мамы за один строительный сезон, три – шесть месяцев, стоимостью не более 700 000 руб., начиная с самого нуля.

## Глава 1. Предварительный проект

В каждом человеке скрыта мудрая сила строителя,  
и нужно ей дать волю развиваться и расцвести.

*Максим Горький*

С чего же начать строительство дома? С получения знаний, конечно! И знания эти черпать нужно отовсюду. Из чтения соответствующих страниц интернета, книг, журналов, строительных норм и правил, законов о строительстве, строительных выставок, форумов. В общении с профессионалами, посещая готовые дома, магазины и рынки строительных материалов.

Вам сильно повезло – базовый источник знаний у вас перед глазами. Правда, я должен вас предупредить: одного информационного источника всегда мало. Все люди думают и доносят мысли по-разному. Поэтому, если вы дополнительно получите информацию, полезную для строительства, еще минимум из двух источников, вы будете огромными молодцами!

Главная задача этой главы – четко выявить основные потребности семьи, задумавшей строить дом. Не выдумки и причуды, а именно потребности. Такие как:

- количество людей, которые будут постоянно проживать в доме;
- часто ли будут приезжать гости и родственники и сколько гостей нужно будет размещать одновременно;
- необходимые дополнительные помещения (кладовки, гардеробные, комната для стирки и сушки белья, бойлерная) и т. д.

Чем больше вы будете смотреть домов (неважно, в интернете или журналах), тем больше собственных вариаций возникнет в вашей голове. Но в мечтах о будущем доме не забывайте о таких важных моментах, как расходы на отопление и содержание, обслуживание, ремонты и уборку, особенно когда будете представлять себе виллу.

После определения основных потребностей мы должны понять:

- когда мы хотим переехать в свой дом;
- какими финансовыми накоплениями располагаем или на какие можем рассчитывать в ближайшем будущем.

Сумма потребностей, желаний и возможностей даст наиболее ясную картину, на что реально можно рассчитывать.

Приведу пример. Семья с двумя детьми – сыну 13 лет, дочке 7 лет – и собакой проживает в двухкомнатной квартире, мечтая о загородной жизни в своем доме. Конечно, у каждого из детей должна быть отдельная комната. И хорошо бы иметь большую гостиную, столовую и кухню. Обязательны закрытая веранда и открытая терраса, учитывая переменчивую погоду северо-запада России. А еще нужны сауна, бойлерная, несколько кладовых, помещение для стирки и сушки белья. Такой дом по площади выйдет более 180 кв. м. Но это тоже не всё! Хочется много света, поэтому надо сделать второй свет и большинство окон первого этажа в пол. И самое главное: семья так устала от жизни в городе, где взгляд то и дело натывается на серые однотипные многоэтажки, что хочется свой дом сделать чуть ли не шедевром архитектуры. Он должен быть красивым, выделяться среди остальных, модным, в духе современных тенденций.

Теперь разберем реальное положение вещей. В семье двое разнополых детей. На 50 кв. м ютятся четверо человек и собака. Свободных денег на строительство – около двух миллионов, и еще не куплен участок под дом. Ежегодно семья может дополнительно вкладывать в строительство около 600 000 руб. Построиться надо как можно раньше, за год-два, так как детям нужны свои собственные комнаты. Не за горами то время, когда сыну исполнится 18 лет, и он может круто поменять свою жизнь.

Каков же вывод? Надо забыть об архитектурных изысках и подобрать простой красивый проект из типовых массовых вариантов. Любые изыски добавят значительное увеличение стоимости и на этапе проектирования, и на этапе строительства. А с нашими реалиями, когда хороших строителей, как и мастеров по ремонту премиальных автомобилей, днем с огнем не сыскать, возникнут сложности с воплощением проекта. Можно взять пример с финнов и немцев – посмотрите проекты их архитектурных бюро: всё просто, красиво и функционально.

Оптимальный по площади дом для такой семьи – 100–130 кв. м. Ведь они смогли расположиться как-то на 50 квадратах, значит, и на 130 точно всё разместится.

Итак, вот необходимые шаги:

- найти подходящий для семьи, простой в архитектурном плане проект;
- просчитать его исполнение с применением разных строительных технологий (газосиликатные блоки, клееный брус, каркасная технология);
- выбрать оптимальный вариант по бюджету и по времени, которое займет строительство с применением той строительной технологии, на которой будет остановлен выбор.

Конечно, имеет смысл прислушаться к своему вкусу и видению, но глупо выбирать усложненный проект (при ограниченном бюджете) и, наоборот, строить сарай без проекта, который в вашем понимании должен выглядеть в стиле модерн.

Исходите из принципа достаточности, из вашего финансового положения и сроков, которые вы (честно признайтесь самому себе, сколько можете ждать) готовы отвести на строительство. И в то же время не старайтесь выбрать маленький проект по квадратуре, чтобы потом не пристраивать дополнительные метры, живя на вечной стройке.

Почему все, о чем я написал выше, важно? Потому что в погоне за мечтой зачастую проходят годы, а комфортное жилье для своей семьи так и остается проблемой.

Самое время рассказать вам о строительных технологиях. Один из важных вопросов здесь – показатели толщины стен для разных строительных материалов с учетом постоянного круглогодичного проживания (важно следовать СНиПу по энергоэффективности зданий). Эти же показатели для дома, предназначенного к сезонным выездам, приведу ниже (в табл.).

Мой опыт показывает, что большинство хотят построить капитальный дом, поэтому отдают предпочтение блочным материалам. А самый популярный сейчас на рынке материал – *газосиликатные блоки* (рис. 1). Это хороший вариант. Для центральной части России достаточно использовать блоки марки М500 толщиной 300–400 мм, без дополнительного утепления. Для строительства в более суровых климатических условиях потребуется дополнительное внешнее утепление стен.

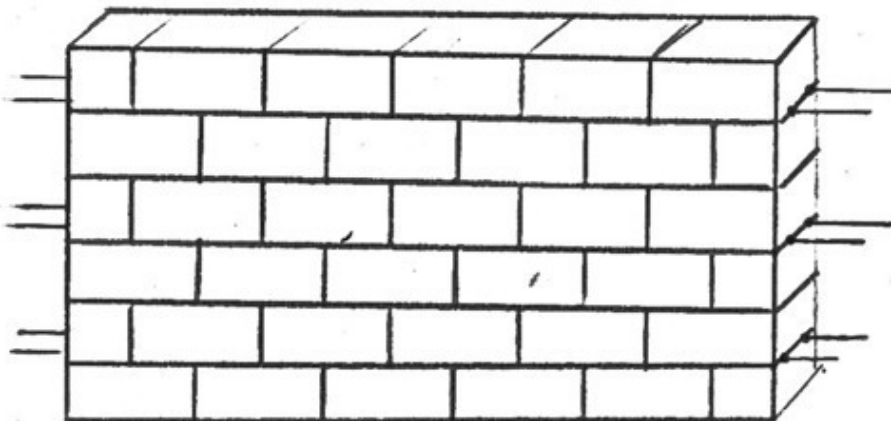


Рис. 1. Стена из блоков

Такой материал доступен по стоимости, но придется предусматривать большие расходы на кладку блоков, а затем на внешнюю облицовку и внутреннюю обшивку стен. По технологии газоблоки должны «дышать», поэтому делают либо вентилируемые фасады, либо обрабатывают «дышащей» штукатуркой с последующей окраской. Все эти работы лучше делегировать профессионалам или привлекать мастера для контроля работ, что, естественно, вызовет существенное удорожание строительства. Самим проводить такого рода работы без необходимого опыта в строительстве бессмысленно. Для дома из такого материала необходим надежный ленточный или плитный фундамент.

Данную технологию можно использовать при достаточном бюджете и если вы не ограничены во времени. Хотя за один строительный сезон, используя данный материал, построиться реально.

Следующие материалы, которые мы рассмотрим, – клееный и профилированный брус.

*Клееный брус* (рис. 2) – очень крутой материал. Он надежный, экологичный (если, конечно, производитель использует качественный клей), красивый. Стены можно собрать быстро. Не требуются усадка, финишная и внутренняя отделка. В принципе нужна только окраска внутри и снаружи. Ну и бригада с хорошими руками для сборки дома. А кровля и перекрытия собираются по каркасной технологии. Единственный минус клееного бруса – достаточно высокая цена за кубический метр. И дороговизна хороших красок для фасада. Под хорошими красками я подразумеваю финские краски.

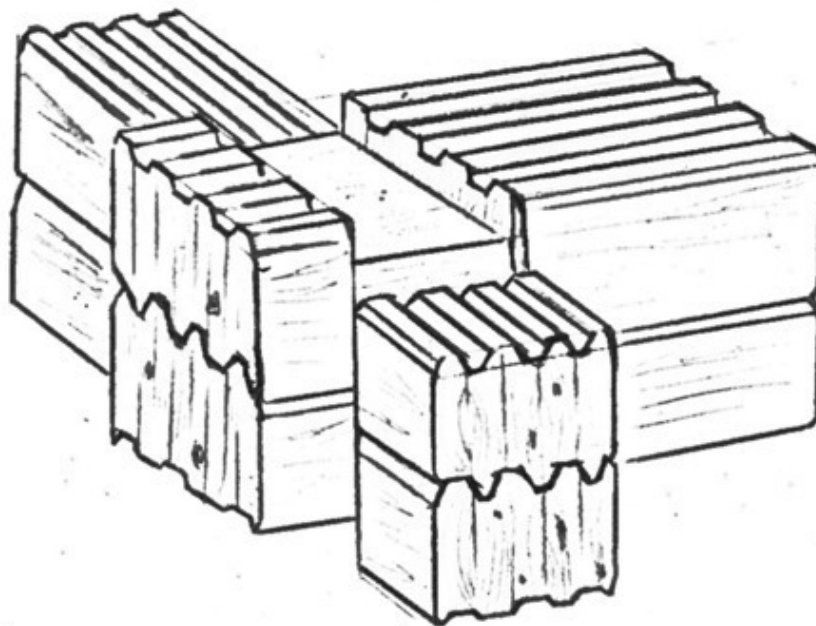


Рис. 2. Клееный брус

Чуть ниже в этой главе в сравнительной таблице материалов вы увидите, что дом, например, по каркасной технологии, с внутренней и внешней отделкой, выходит дешевле. Но если вопрос цены не принципиален, то клееный брус – отличный материал! Стоит обязательно учесть, какая толщина бруса подходит для климата вашей местности, а не гнаться только за более выгодной ценой материала.

Отмечу, что для климатических условий центральной части России толщина стены из клееного бруса должна составлять 175–200 мм. Предпочтительно использовать 200 мм.

Можно ставить такой дом на свайные металлические или бетонные, а также ленточные и плитные фундаменты.

Совсем иные характеристики имеет *профилированный брус* (рис. 3). Этот материал требует усадки, она происходит за один-два года. Профилированный брус дешевле, чем клееный, но подвержен появлению многочисленных трещин, что влияет не только на внешний вид, но и на удержание тепла в доме. Для Москвы и Московской области толщина профилированного бруса должна была бы составлять около 500 мм. Но стандартная его толщина – 150, 200 мм, поэтому, если вы выберете этот материал, вам придется дополнительно утеплять стены с внешней стороны. Таким образом, толщина стены из профилированного бруса может составлять 150 мм +100 мм утеплителя либо 200 мм +50 мм утеплителя.

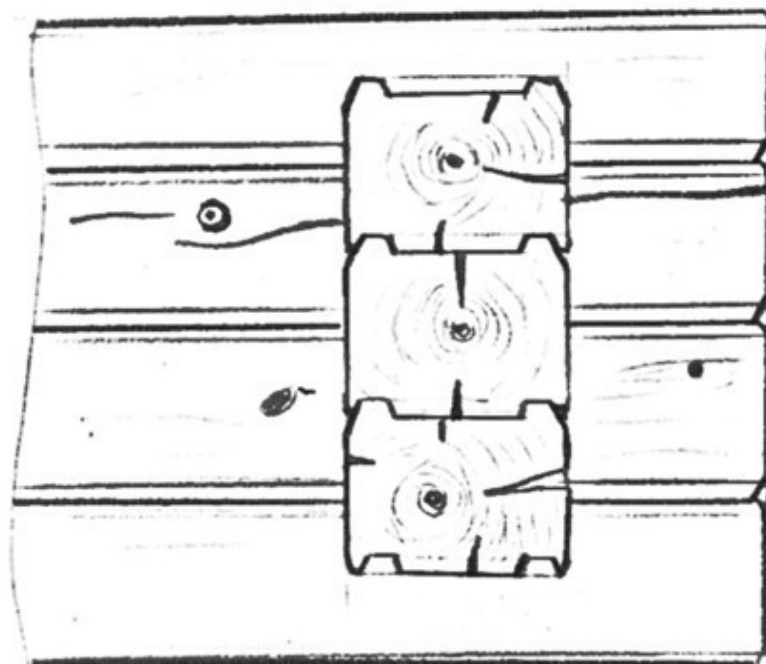


Рис. 3. Профилированный брус

Так как этот материал подвержен усадке, то строительные работы правильно производить не за один сезон. Для данного типа домов подойдут те же фундаменты, что и для клееного бруса. Кровля, перекрытия также выполняются по каркасной технологии. Покупать данный материал необходимо только качественной камерной сушки. Ну и осталось упомянуть, что стены внутри дома потребуют окраски. А снаружи необходимо будет сделать отделку, чтобы защитить утеплитель.

Есть нюанс, который необходимо учитывать при использовании клееного и профилированного бруса: электрические провода по стенам дома, ведущие к розеткам и выключателям (рис. 4). Так что нужно отдельно заботиться об эстетике внутри помещений: делать некую маскировку проводов, например, использовать ретростиль либо закрывать провода в кабель-туннели и плинтуса. Мне самому этот момент не нравится.

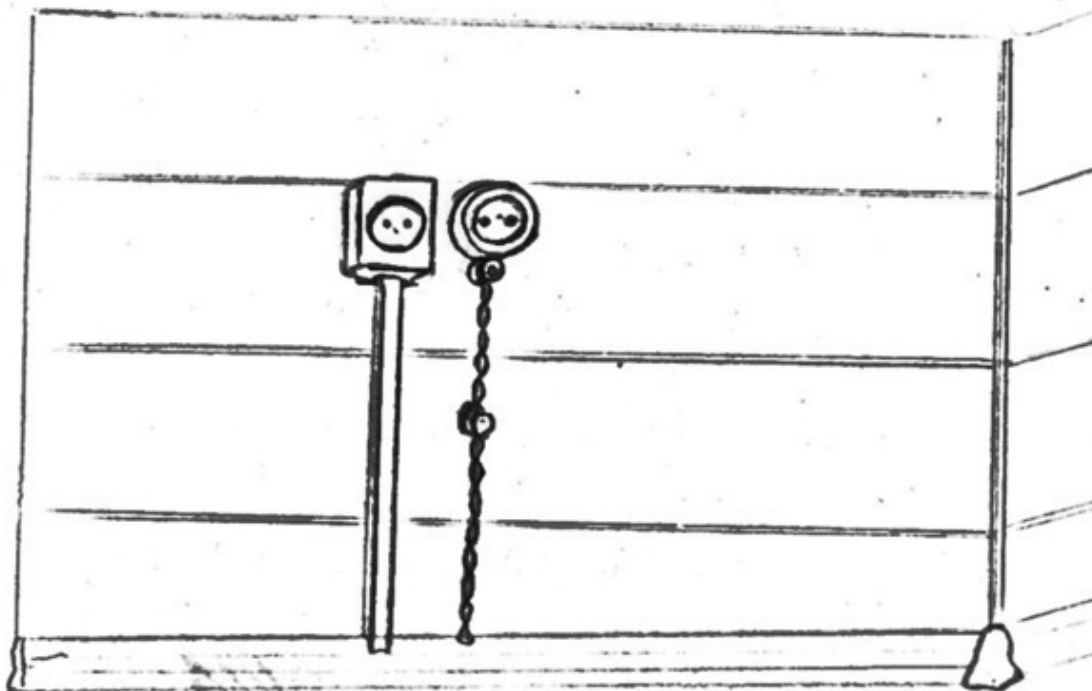


Рис. 4. Внешняя проводка

Вы, скорее всего, задаетесь вопросом, почему я не рассказываю о таких материалах, как простой брус, бревно, монолитные стены по технологии несъемной опалубки, СИП-панели, кирпич, экоматериалы типа соломы и т. д. Я просто не советую использовать данные материалы. И вот почему.

*Брус и бревно* дают сильную усадку. Приведу пример из жизни. За два года стена из бревна высотой 3 м дала усадку на 15 см (рис. 5). Брус часто уводит, и собрать его идеально тяжело. Нужно привлекать бригаду рукастых трудяг. Более того, для постоянного проживания необходимо утеплять дом снаружи, ну и обшивать. И всё потому, что дерево – материал живой. Оно растрескивается, и сквозь эти трещины будет уходить до 70% тепла. Под бревном я имею в виду как простые окоренные, так и оцилиндрованные (идеально ровные в диаметре после выхода из-под станка) бревна.

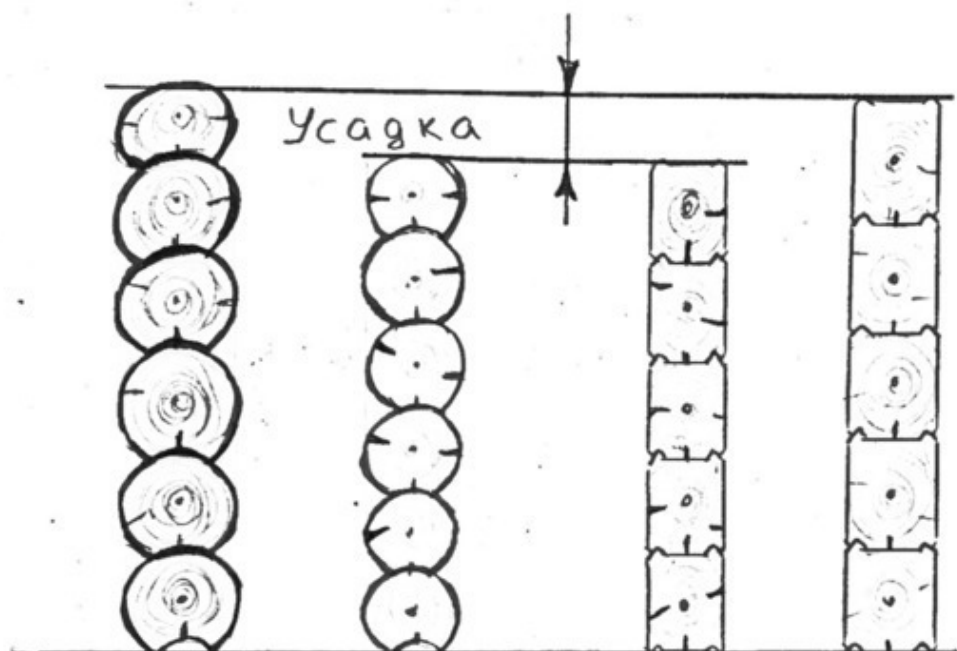


Рис. 5. Усадка стены дома из бревна и бруса

*Монолитные заливные стены*, например стены из бетона с наполнением полистирольными гранулами (рис. 6). По технологии строится несъемная опалубка из надежных материалов, например из цементно-стружечной плиты (ЦСП), которая крепится на металлический каркас легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК). Затем готовится раствор единой консистенции и заливается по горизонтали каждые 40–100 см снизу вверх. Лично мне кажется, что в этой технологии слишком много работ, которые придется выполнять своими силами. А еще грязь. В итоге всё это выйдет недешево и займет много времени. Более того, своими силами почти нереально изготавливать каждую порцию бетонного раствора со стопроцентной точностью. Да еще технологически правильно выполнять заливку, обеспечивая абсолютно равномерное распределение смеси. А большинство застройщиков сами берутся изготавливать раствор, что впоследствии неминуемо отразится на качестве стен. Бетонные растворы с таким наполнителем не делают производители.

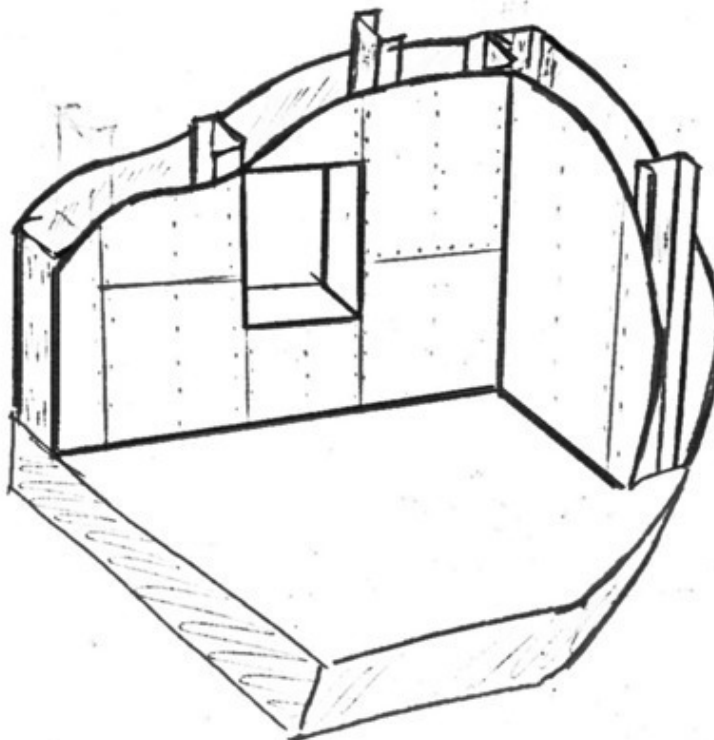


Рис. 6. Монолитная стена с несъемной опалубкой

*СИП-панели* (рис. 7) у меня ассоциируются с термосом. Такой дом никогда не будет дышать. Да, строительство с СИП-панелями проходит очень быстро, и цена дома выходит доступной. Но я не очень доверяю тому, как спрессованы эти материалы между собой и как они себя поведут, когда на них будет действовать нагрузка от всего конструктива дома. Слишком много кустарных производств: непонятно, какой клей используют, как проходит процесс прессовки ориентированно-стружечных плит (ОСП) с пенопластом.

В целом ничего против самой технологии не имею, особенно если обеспечить дому хорошую вентиляцию и качественную внутреннюю отделку, которая будет защищать от возможного выделения вредных веществ. А чтобы минимизировать негативные моменты, надо проверять сертификаты у производителя материала.

На данный момент этот материал я не рекомендую к использованию.

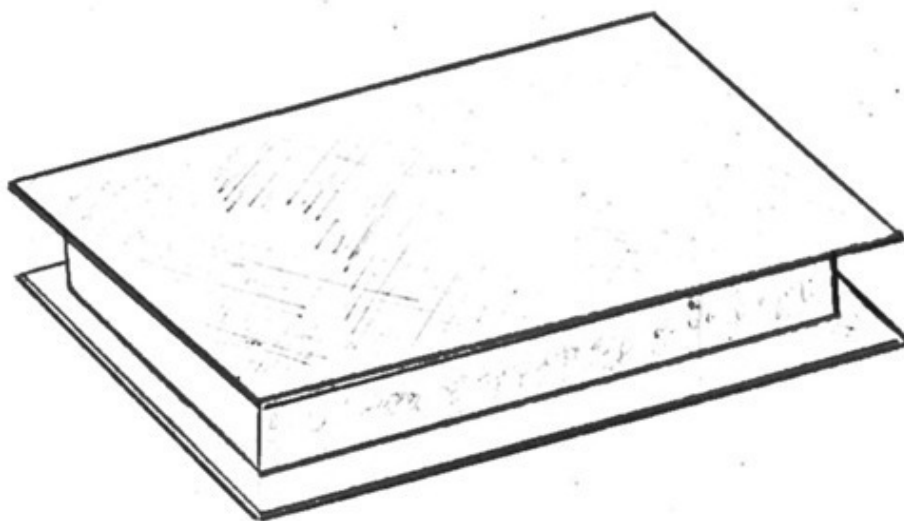


Рис. 7. СИП-панель

Дома из кирпича с утеплением (рис. 8), или шириной стены больше 1 м, – вообще отдельная история. Дорогая кладка силами профессионалов, фундамент по цене от 1 млн руб. и выше, долгое возведение дома. Важно помнить и о некачественном кирпиче от производителей, которые постоянно снижают издержки. И отопление такого дома впоследствии тоже будет представлять сплошные трудности.

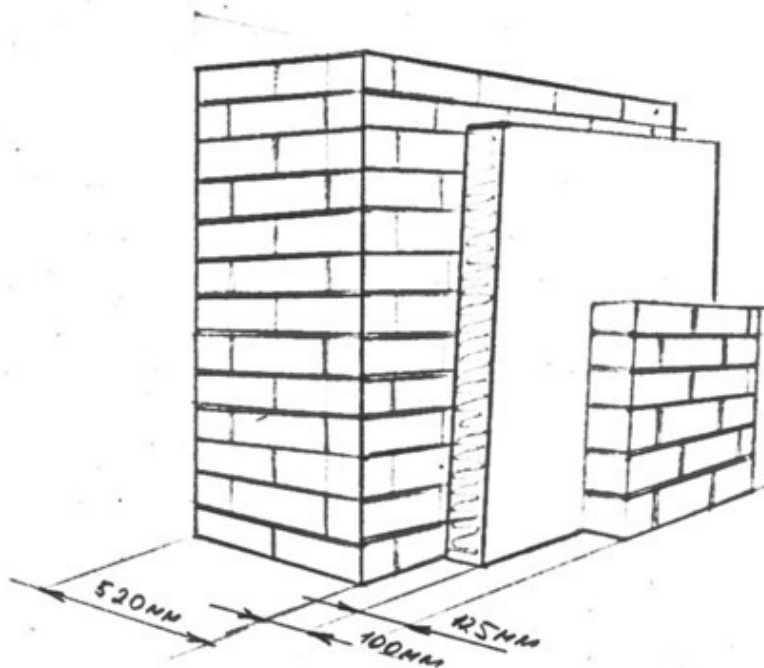


Рис. 8. Кирпичная стена с утеплением

Ну и, наконец, *экологические материалы* ... Избы из глины, шалаши из соломы или деревянных опилок, а может, из чего-нибудь еще, что красиво зовется «эко», – это не мой вариант и, думаю, не ваш! Про блоки, изготовленные на производстве с применением данных материалов, речь не идет.

Может быть, для «экопоселений» такие материалы и подойдут, но мы их рассматривать не будем. На дворе век новых технологий! Скоро дома будут производиться на 3D-принтерах – массово, по всему миру! В общем, вы меня поняли.

Как показывает опыт 20–21 веков, одной из самых популярных строительных технологий в мире является *каркасная*. Дома по такой технологии возводились активно с середины 20 века и строятся по сей день в таких продвинутых странах, как Соединенные Штаты Америки, Канада, Финляндия, Германия. Поэтому, изучив опыт западных коллег в технологии строительства домов, на страницах своей книги я буду в основном говорить о каркасном домостроении, но все этапы, которые необходимо пройти любому застройщику, подойдут для любой технологии.

У каркасного дома (рис. 9) масса преимуществ, и главное – такой дом можно построить любых размеров, до трех этажей, своими силами. Каркасные дома получаются теплыми и надежными.

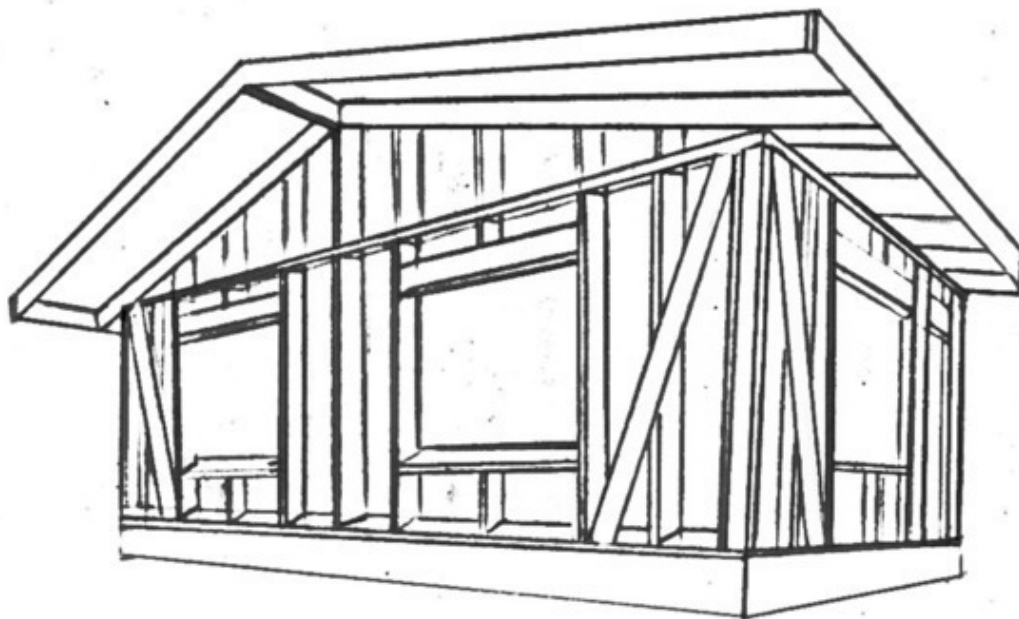


Рис. 9. Каркас дома

Каркасный дом можно построить под ключ за один строительный сезон, так как не требуется усадка. Для сборки не нужны ни строительная техника, ни рабочие высокой квалификации. Достаточно одного опытного плотника либо детальных инструкций и схемы для сборки дома своими руками. Дома получаются нетяжелые, и их можно ставить на свайные, малозаглубленные ленточные фундаменты и плитные (учитывая условия привязки фундамента к уровню

промерзания и глубине залегания грунтовых вод). Можно выбрать любую отделку дома как снаружи, так и внутри. Отделочные работы внутри дома можно начинать сразу по окончании строительства. Материалы, используемые в данной технологии, экологичны и долговечны. В качестве утеплителя можно использовать плитные и рулонные материалы, а также засыпку, например эковату.

Ниже представлены таблицы сравнительных характеристик строительных технологий (табл. 1, 2).

Таблица 1

### Оценка строительных технологий

| Материалы                                     | Стоимость фундамента | Скорость переезда в дом | Качество материала | Сложность работ | Расходы на отопление | Экологичность | Долговечность | Стоимость кв.м. стены | ИТОГ |
|---|----------------------|-------------------------|--------------------|-----------------|----------------------|---------------|---------------|-----------------------|------|
| Стена из газоблока однослойная                | 3                    | 4                       | 5                  | 3               | 4                    | 4             | 3             | 3                     | 29   |
| Кирпичная стена с утеплением                  | 1                    | 1                       | 4                  | 1               | 2                    | 4             | 5             | 1                     | 19   |
| СИП-панели                                    | 5                    | 5                       | 3                  | 5               | 5                    | 3             | 3             | 5                     | 34   |
| Монолитная стена с ЛСТК (несъемная опалубка)  | 1                    | 1                       | 2                  | 1               | 3                    | 3             | 5             | 2                     | 18   |
| Клееный брус                                  | 5                    | 5                       | 4                  | 4               | 4                    | 4             | 4             | 2                     | 32   |
| Профилированный брус                          | 5                    | 1                       | 4                  | 4               | 4                    | 5             | 4             | 4                     | 31   |
| Бревно  | 5                    | 1                       | 4                  | 4               | 3                    | 5             | 4             | 4                     | 30   |
| Каркасная технология (базальтовый утеплитель) | 5                    | 5                       | 5                  | 4               | 5                    | 4             | 5             | 5                     | 38   |

5-высший балл

Критерии предъявлены к климатическим условиям центральной части России

Таблица 2

### Оценка толщины наружных стен и стоимости квадратного метра

| Материалы                                     | Толщина стены  | Стоимость кв.м. стены (материалы) | Стоимость кв.м. стены (работа + материалы) |
|---|----------------|-----------------------------------|--|
| Стена из газоблока однослойная                | 400 мм         | 2000                              | 4000                                       |
| Кирпичная стена с утеплением                  | 520мм + 100 мм | 3200                              | 6200                                       |
| СИП-панели                                    | 174 мм         | 1600                              | 3000                                       |
| Монолитная стена с ЛСТК (несъемная опалубка)  | 224 мм         | 2600                              | 5100                                       |
| Клееный брус                                  | 200 мм         | 5700                              | 7000                                       |
| Профилированный брус                          | 200мм + 50 мм  | 3000                              | 4500                                       |
| Бревно  | 240 мм         | 3500                              | 5000                                       |
| Каркасная технология (базальтовый утеплитель) | 174 мм         | 1225                              | 2500                                       |

С учетом данных в табл. 2 можно сделать однозначный вывод о преимуществе каркасной технологии. Множество факторов в ее пользу: недорогой фундамент, строительство и переезд за один сезон, доступная цена за квадратный метр материала, возможность проведения строительных работ своими руками, без задействования тяжелой техники и высококвалифицированных исполнителей.

А это значит, что, выбрав каркасную технологию, мы попытаемся выполнить поставленную нами в начале книги цель – построить дом за один строительный сезон с бюджетом в 700 000 руб.!

## Тем временем на стройке

Итак, практическая часть – здесь мы определяемся с выбором будущего дома для моей мамы.

В первую очередь выясняем, какой нужен дом, – для периодического проживания (наездами), но с расчетом на холодные зимние периоды. Не будем исключать возможность, что через несколько лет маме так понравится, что она решит жить здесь круглогодично. И в этом случае ясно: строить дом нужно с учетом суровых зим, а не летний дачный вариант. То есть всё-таки дом, подходящий для постоянного проживания.

Мама живет не одна, она ухаживает за моей бабулей. Поэтому необходимо учесть одну комнату на первом этаже для пожилого человека. Уточню, что мама уже на пенсии. Также у нее есть друг, партнер, которого мы с супругой шутя называем «по совместительству отец», зовут его Александр.

С учетом дальнейшего обслуживания дома и оплаты энергоресурсов мы определяемся: нам нужен небольшой теплый дом с возможностью его отапливать в зимнее время и дополнительным источником тепла в виде печи или камина.

Важно! Мама хочет построиться быстро, и сумма, которую мы готовы выделить, – всего 850 000 руб.! 700 000 руб. – на строительство, 150 000 руб. – на покупку участка. Исходя из нашего положения, мы понимаем, что большую часть работ мне и 67-летнему Александру придется взять на себя, чтобы существенно сэкономить при строительстве. Конечно, мы сможем выполнить только те работы, которые нам по силам и которые не требуют высокой квалификации, как и использования специфического оборудования, инструмента.

Учитывая всё это, мы определяем, что нам нужен одноэтажный дом, с невысокой крышей, площадью не более 60 кв. м. Помещения: гостиная, кухня, маленькая комната для бабушки, туалет и душевая, обязательно маленький коридор-предбанник, чтобы зимой холод не проникал в дом. Камин станет украшением интерьера и источником дополнительного тепла. Кроме того, мама очень хотела бы открытую террасу с крышей. Почему бы и нет?

Начинаем искать подходящий проект дома. На рис. 10 – черновой вариант будущего дома. Теперь крайне важно этот дом просчитать, чтобы, пусть приблизительная, сумма была у нас перед глазами. Цель – прицениться! Окончательный вариант сметы мы получим только после утверждения проекта профессионалом с привязкой фундамента к грунту участка. А итоговая сумма затрат станет известна, когда дом будет готов, так как нереально просчитать всё до мелочей, случаются форс-мажоры и дополнительные траты по ходу строительства.

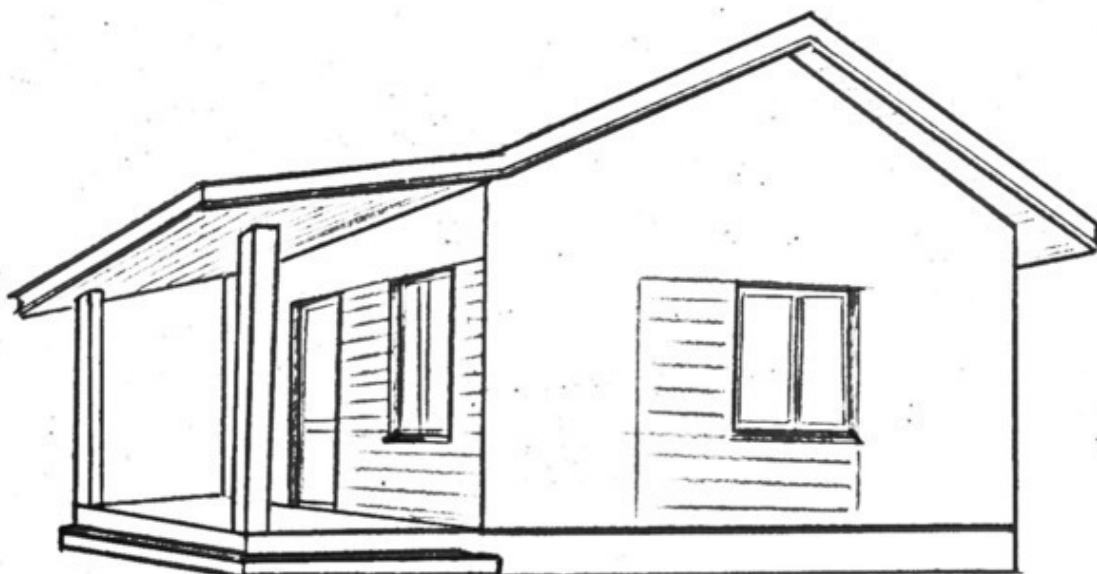


Рис. 10. Эскиз будущего дома

Считать будем с помощью строительных калькуляторов, которых в интернете достаточно много. С их помощью можно рассчитать объемы материалов, которые потребуются для строительства. Эти объемы нужно будет умножить на их стоимость, а потом умножить на два. Почему на два? Стоимость работ и доставок примерно равнозначна стоимости материалов. Да, это, конечно, очень грубый расчет, с приличной погрешностью. Но он даст представление о примерной стоимости дома. Да и цель на этом этапе – не досконально просчитать проект, а сделать предварительный расчет дома, который взяли для примера.

Вот некоторые сайты-калькуляторы:

– для расчета капитальных домов: <https://oooprojekt.ru/calc>, <https://www.monolithome.ru/calculator/>, <https://ruplans.ru/services/calculater/>;

– универсальные: <https://stroy-calc.ru/>, <http://www.zhitov.ru/>, <https://kalk.pro/>, <https://calcstroy.ru/>, <https://zamer-doma.ru/>.

Эти расчеты помогут трезво посмотреть на выбор будущего дома: его размеры, технологию строительства и т. д.

Если по каким-то причинам сложно своими силами сделать предварительный расчет, то с предварительным проектом можно обратиться к сметчику-фрилансеру. Например, на сайте <https://work-zilla.com>

По нашим предварительным расчетам, сумма затрат значительно превысила 1 млн руб., а значит, и ту сумму, которую мы выделили для строительства.

## Основные мысли главы

Как вы уже поняли, моя главная мысль, которую я еще не раз повторю: строить дом надо, учитывая реальные потребности и финансовые возможности вашей семьи. И в ограниченные сроки, чтобы стройка не продолжалась бесконечно.

Перед тем как создавать предварительный проект дома, необходимо выяснить:

- 1) нужен дом для круглогодичного проживания или сезонного;
- 2) сколько человек будет жить в доме постоянно;
- 3) за какой период времени нужно возвести дом;
- 4) какими финансовыми возможностями вы располагаете (какую сумму готовы выделить на строительство).

Определившись с предварительным проектом, можно выбирать от одной до трех технологий строительства и делать черновой расчет для каждой, чтобы сориентироваться, с какой технологией вы реально укладываетесь в установленный бюджет.

Кроме того, нужно принять решение – строить своими силами или с привлечением подрядчиков, а может наняв строительную компанию.

## Мои советы

– Постарайтесь посетить как можно больше домов других людей. Только так вы поймете, чего ожидаете от своего дома. Можно ознакомиться с 3D-экскурсиями проектов домов в интернете. Воспользуйтесь возможностью арендовать дом на выходные дни или организуйте поездку на базу отдыха. Посетите открытые выставки загородных домов от разных строительных компаний (как правило, в больших городах).

– Четко выясните пожелания всех членов семьи, чтобы в дальнейшем избежать обвинений и обид. Это не значит, что все пожелания надо будет исполнить: некоторые из них наверняка окажутся несбыточными. Но озвучивать эти пожелания надо – и трезво оценивать возможности их воплощения.

– Планируйте будущий дом как можно проще в архитектурном плане. Используйте квадратные, прямоугольные формы, без эркеров. Предпочтение отдавайте проектам с простой двускатной крышей, от одного до двух этажей. Это сильно упростит и удешевит строительство, а впоследствии поможет ежегодно экономить на отоплении дома. На заметку: изломы и углы всегда способствуют потере тепла.

– Обязательно делайте расчеты, и можно не для одного, а двух-трех предварительных проектов и по двум-трем строительным технологиям, если не можете отдать предпочтение единственной.

– Если не получится сделать расчет будущего дома самостоятельно, предлагаю нарисовать или выбрать проект (эскиз дома) в интернете и разослать по строительным организациям, частным бригадам для расчета стоимости работ и материалов. Расчеты они делают бесплатно. Конечно, эти расчеты будут грубыми (так же, как если бы это делали вы сами). Но в данном случае считать будут специалисты с опытом работы в строительной сфере. Примерно 3—5 расчетов покажут среднюю стоимость строительства выбранного вами дома.

## **Расходы**

Финансовые расходы 1-го этапа: 0 руб.

Временные затраты – 3 дня.

## Глава 2. Выбор участка

Обзаводясь землей, приглядишься прежде всего к воде, дороге, соседу.

Плиний Старший

Почему я советую сначала сделать предварительный проект, а потом искать земельный участок? Можно начать и с земельного участка, ничего страшного тут нет. Однако, изначально правильно оценив потребности и возможности, проще сделать выбор: загородный участок или в черте города, у дороги, либо, наоборот, дальше от нее; нужен вам будет газ или достаточно электричества; огород или детская площадка... Здесь же можно привести такой пример, как возможность строительства таунхауса. Например, если вы с друзьями или близкими решите построить двухквартирный (двухсекционный, на две семьи) дом, то и искать земельный надел нужно с учетом этой потребности, так как на редких участках будет доступен такой вариант строительства.

Основные критерии для выбора участка:

- удаленность от города;
- наличие коммуникаций (электричество, канализация, водоснабжение и газ) и возможность к ним подключиться (из обязательных для нас – электрификация);
- правовой статус земельного участка;
- наличие подъездных путей (по крайней мере грунтовая дорога, по которой можно проехать, не увязнув весной после таяния снега и в периоды сильных дождей);
- доступность общественного транспорта и небольшая удаленность от остановки (не более 600–800 м);
- конфигурация и размер участка;
- тип участка, уровень грунтовых вод, вид почвы;
- стоимость земельного участка.

Ниже представлена табл. 3, учитывающая все эти критерии.

Таблица 3

### Критерии выбора будущего участка

| Критерии  | Параметры         | № 1 | № 2 | № 3 | № 4 | № 5 |
|---|-------------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1. Удаленность от города (км)                                     | не > 20           |     |     |     |     |     |
| 2. Размер участка (сотки)   | не < 8            |     |     |     |     |     |
| 3. Собственность/аренда   | собств.           |     |     |     |     |     |
| 4. Наличие коммуникаций (эл-во, газ, вода, канализация)           | —                 |     |     |     |     |     |
| 5. Возможность подключения коммуникаций (каких)                   | эл-во             |     |     |     |     |     |
| 6. Вид дороги (асфальт, бетон, шлак, грунт, земля)                | асфальт           |     |     |     |     |     |
| 7. Возможность подъезда и въезда на участок (да/нет)              | да                |     |     |     |     |     |
| 8. Наличие остановки общественного транспорта (да/нет и в метрах) | да—до 1 км        |     |     |     |     |     |
| 9. Стоимость участка  | не > 150 000 руб. |     |     |     |     |     |
| 10. Конфигурация/размеры участка                                  | правильн.         |     |     |     |     |     |
| 11. Где находится участок   | название местн.   |     |     |     |     |     |
| 12. Контакты продавца/собственника (телефон)                      | телефон           |     |     |     |     |     |
| 13. Кадастровый номер   | №                 |     |     |     |     |     |
| 14. Вид разрешенного использования                                | ИЖС/ЛПХ           |     |     |     |     |     |
| 15. Выбор участка (да/нет)  |                   |     |     |     |     |     |

С такой таблицей удобно выбирать будущий участок, просто установив свои параметры во втором столбце. А затем, обзванивая продавцов, вносить данные по каждому подходящему участку. Но имейте в виду: всю информацию от продавцов необходимо тщательно проверять!

Теперь давайте подробнее поговорим об этих критериях.

### *Удаленность от города*

Если участок расположен в черте города либо совсем недалеко и есть возможность легко до него добраться на городском транспорте, это огромный плюс для членов семьи, у которых нет автомобиля, а также для близких родственников, которые будут время от времени вас навещать. Ну и экономия времени на дорогу. Однако на такие участки и цена более высокая, и затраты на энергоресурсы выше в сравнении с сельской местностью. И придется заплатить бóльший налог на недвижимость, если участок входит в границу города. Кроме того, стоит учитывать экологическую обстановку, которая в городе и его окрестностях всегда хуже, чем в отдаленных сельских районах.

Если же участок находится в трех километрах от города и далее, важно наличие приличной дороги, так как ездить придется часто, особенно если вы работаете в городе. Даже если вы счастливчик: вам не надо ежедневно ездить в город на работу, – когда ваши дети/внуки пойдут в школу, скорее всего, вам придется по будням их туда возить. Но можно выбрать вариант поселковой школы, и тогда будете, как в Америке, отправлять ребенка в школу на автобусе. Каждый сам для себя должен определить комфортное расстояние от дома до города.

Хорошо бы изучить выбранный маршрут, поехать по нему в разное время суток, еще лучше – в разное время года и проверить загруженность дороги. Если весь маршрут занимает до одного часа – здорово! Конечно, в больших городах, таких как Москва, Санкт-Петербург, этот критерий может показаться из области невозможного. Но помните – выбор всегда за вами.

Преимущества дома в городе – доступность для всей семьи общественного транспорта, магазинов, образовательных учреждений, секций и вечерних прогулок под яркими городскими фонарями. Но на этом преимущества заканчиваются. Из недостатков: городской смог и шум, более высокие в сравнении с загородными тарифы на электричество, налог на землю и недвижимость, плюс высокая стоимость участка.

Конечно, ежедневные поездки из пригорода отнимают время и деньги на бензин. Но это того стоит, особенно когда всю зиму любуешься белым снегом, не боишься отпустить ребенка кататься на велосипеде по поселку. Ну и экология, природа – я об этом могу говорить бесконечно...

### *Наличие коммуникаций*

Самое важное для нас – возможность подключиться к электросетям, и в самое короткое время, либо приобрести участок с электропитанием. Нам необходима возможность подключения 5–15 кВт. Необходимость на участке других коммуникаций вы определяете исходя из ваших потребностей и финансовых возможностей.

При поиске участка никогда не верьте популярной фразе «коммуникации рядом». Всегда всю информацию от продавцов надо проверять. Но об этом чуть ниже.

### *Определение правового статуса земельного участка и его разрешенного использования*

Эта информация указана в выписке на земельный участок, также ее можно увидеть по кадастровому номеру на сайтах: <http://pkk5.ru/>, <https://pkk5.rosreestr.ru>, <http://roscadastr.com/map>.

Из категорий земель нам подходит «земли населенных пунктов». Использование: для ведения личного хозяйства, для жилищного строительства. (Возможно построиться в некоторых случаях на землях сельскохозяйственного значения. Но я бы советовал идти простым путем без дополнительных усложнений.)

### *Наличие дороги*

Выше мы говорили об удаленности участка от города. Так вот качество дороги хоть и не влияет на удаленность, но может влиять на время передвижения. Поэтому приоритет для

нас – асфальтовая дорога, на втором месте – бетонная или из бетонных плит, на третьем – из инертных материалов, но хорошо накатанных и утрамбованных. Менее предпочтительна, но приемлема грунтовая дорога. Совсем нежелательна кислая ненакатанная, без должного оканавливания дорога (если летом по ней еще можно как-то добираться на автомобиле, то весной такую одолеет разве что танк). Даже стометровый участок плохой дороги может доставить массу хлопот водителю. Но, кроме того, в период строительства к участку будут подъезжать строительная техника, грузовой транспорт с материалами. Важно, чтобы они без трудностей могли добраться до участка и заехать на него.

#### *Доступность общественного транспорта*

Наличие автомобиля – всегда огромный плюс, но иногда возникают ситуации, когда просто необходимо уехать в город на автобусе или электричке. Например, сломался автомобиль или надо отправить домой родственника, гостей, и нет времени, а может быть, и желания отвозить их в город самому. Ну и просто хорошо иметь дополнительную транспортную возможность. Чем ближе остановка транспорта к вашему дому, тем лучше.

#### *Конфигурация и размер участка*

Идеальный вариант – квадратный и ровный участок, но такое бывает далеко не всегда. Главное, чтобы участки были простых геометрических форм, как квадрат или прямоугольник. Если это прямоугольник, то он не должен быть очень узким. Идеальная пропорция – 1:2. Бывают и многоугольники, и странные участки с аппендиксами. Главное, чтобы участок вам казался гармоничным.

Важно! Если участок узкий, есть соседи по обе стороны длинной части участка и у них уже построены дома, то место для постройки вашего дома будет ограничено, так как между домами должно быть расстояние не менее 7 м. На рис. 11 все это представлено в деталях. (Обратите внимание, что соседи здесь только с одной стороны участка, с другой – дорога.)



Рис. 11. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования

Размер участка, необходимый для размещения дома и нормальной планировки, – минимум 6 соток. Участкам более 15 соток надо будет уделять гораздо больше времени: только снос травы необходимо производить не менее пяти раз за летний сезон. Да и полностью благоустроить большой земельный участок выйдет долго по времени и затратно по деньгам (здесь я имею в виду проведение ландшафтных работ).

#### *Тип участка, уровень грунтовых вод, вид почвы*

Что важно? Проверить участок визуально на неровности, насыщенность почвы водой. Если участок сырой, то его придется дополнительно дренировать, а это приличные расходы. Если он сильно неровный, понадобится его выравнивание и, возможно, подсыпка. Если вам достанется участок и сырой, и неровный, то это чревато очень-очень существенными тратами.

Как проверить участок? Вернее спросить – когда проверить? Весной! Только весной участок как на ладони! Видны все огрехи: справляются ли дренажные каналы вдоль дорог к участку, как выглядит сам участок, в воде он или достаточно сухой, реально ли заехать транспорту на участок. Если участок устраивает вас по цене, но вы обнаружили некоторые недостатки: неровности рельефа, заросли и ветхие постройки; при этом вы понимаете, что, вложив определенную сумму на устранение этих недостатков, вы все равно уложитесь в предусмотренный бюджет и не сильно увязнете в доработках, покупка такого участка оправдана.

Также нужно определить уровень залегания грунтовых вод на участке. Для этого надо пробурить в разных частях участка по три лунки. Во всех лунках замерить уровень наполняемости водой и вывести средний показатель – это примерно и есть уровень грунтовых вод на этом участке. В разные сезоны года уровень воды разный. Чем глубже уровень залегания грунтовых вод, тем лучше!

Какие же грунты стоит выбирать? Фактически можно построить дом на грунте любого типа. Здесь вопрос, скорее, в финансовых затратах на приведение земельного участка в допустимое состояние, сооружение фундамента и его защиту от воздействия агрессивной среды. Поэтому лучше выбирать песчаные грунты. Суглинки с низким уровнем залегания грунтовых вод тоже подойдут.

Узнать о почве легче всего у жителей той местности, в которой выбираете участок. Можно самостоятельно исследовать почву, но это даст вам только приблизительные результаты.

Сведениями о структуре почвы и ее особенностях можно поинтересоваться из открытых источников в интернете.

#### *Стоимость участка*

Тут многое зависит от объективных факторов. Слишком разнится стоимость земли в ближайшем Подмосковье от стоимости участков в городах поодаль, а тем более в других регионах. Так что действуйте с учетом вашего бюджета на покупку участка и реалистичности цены для вашей местности.

## Тем временем на стройке

Ну что же. Нам предстоит подобрать участок для мамы со следующими условиями: недалеко от города, с хорошим автобусным сообщением (направления с электричками нам не подходят), с небольшим расстоянием от остановки. Определяем радиус до 20 км от города.

На участке должно быть место под дом и баню, огород и сад. Десять соток нам должно с запасом хватить на реализацию этих потребностей.

Наш максимальный бюджет на покупку участка – не более 150 000 руб. И мы намерены купить участок зимой, когда на рынке затишье и можно торговаться. А также чтобы успеть сделать подготовительные работы к летнему сезону.

Мы живем в небольшом городе с населением в 300 000 человек, и я хорошо знаю окрестности, поэтому мне будет чуть легче сделать выбор. Однако такова ситуация сегодня, но когда-то я потратил очень много времени на изучение земельных участков в радиусе примерно 100 км от своего города.

Приступаем к поиску в газетах, на досках объявлений в интернете. И сразу находим несколько хороших вариантов. После обзвона продавцов остаются всего два участка, их мы и проверяем на сайте <http://pkk5.ru> по кадастровому номеру.

В нашем случае не нужно даже заносить сведения по участкам в таблицу – слишком маленький выбор. Но вам следует внести данные по каждому участку, чтобы выбрать лучший вариант. На примере одного из участков я покажу, как это делать (табл. 4).

Таблица 4

### Выбор участка: сравнительный анализ по десяти критериям

| Критерии  | Параметры         | № 1                  | № 2 | № 3 | № 4 | № 5 |
|---|-------------------|----------------------|-----|-----|-----|-----|
| 1. Удаленность от города (км)                                     | не > 20           | 15                   |     |     |     |     |
| 2. Размер участка (сотки)   | не < 8            | 10,4 сотки           |     |     |     |     |
| 3. Собственность/аренда   | собств.           | собств.              |     |     |     |     |
| 4. Наличие коммуникаций (эл-во, газ, вода, канализация)           | —                 | нет                  |     |     |     |     |
| 5. Возможность подключения коммуникаций (каких)                   | эл-во             | эл-во                |     |     |     |     |
| 6. Вид дороги (асфальт, бетон, шлак, грунт, земля)                | асфальт           | асфальт + грунт 70 м |     |     |     |     |
| 7. Возможность подъезда и въезда на участок (да/нет)              | да                | нет                  |     |     |     |     |
| 8. Наличие остановки общественного транспорта (да/нет и в метрах) | да—до 1 км        | да—700 м             |     |     |     |     |
| 9. Стоимость участка  | не > 150 000 руб. | 100 000 руб.         |     |     |     |     |
| 10. Конфигурация/размеры участка                                  | правильн.         | квадрат/33 на 34     |     |     |     |     |
| 11. Где находится участок   | название местн.   | д. Нова              |     |     |     |     |
| 12. Контакты продавца/собственника (телефон)                      | телефон           | 79115006000          |     |     |     |     |
| 13. Кадастровый номер   | №                 | 00:00:0000000:0000   |     |     |     |     |
| 14. Вид разрешенного использования                                | ИЖС/ЛПХ           | ИЖС                  |     |     |     |     |
| 15. Выбор участка (да/нет)  |                   | да                   |     |     |     |     |

Ну что же, на следующий выходной уже запланирован выезд на местность, пусть и снега выше колена. На местности посмотрим строения соседей, наличие электрических столбов с проводами, оценим подъезд к участку.

Мы останавливаем свой выбор на участке в 10 соток, который находится в 15 км от центра города. Участок расположен недалеко от центра жилой деревни. С задней стороны этого участка есть небольшой лесок. Проверив на сайте [pkk5.ru](http://pkk5.ru) еще раз этот участок, заметили, что он отмежеван так, что между ним и соседним участком оставлено расстояние метров пять шириной. Возможно, предполагался пожарный проезд, но он не сквозной, полоса земли обрывается границей другого участка. Делаем вывод, что эта небольшая полоска с лесом и останется. То есть на одного соседа будет меньше, а зелени – невысоких деревьев и кустов – больше. Сам участок – заросший молодыми деревьями и кустарниками, в основном ивняком и мелкими березками.

Как оказалось, дорога к участку не проложена примерно на 70 м. Но продавец в лице девелоперской компании нас заверил, что дорогу сделают в мае этого же года: осуществят подсыпку либо шлаком, либо боем кирпича.

Отсутствие дороги и заросли на участке компенсируются ценой в 100 000 руб., чему мы были очень рады и решили, что с остальными мелочами справимся по ходу.

Электрические столбы уже были расставлены по формирующемуся поселку, и в принципе оставалось только подключиться к своему опорному столбу.

Что мы решили уточнить? Кому принадлежит дорога у нашего участка, так как много были наслышаны о том, что людям приходилось выкупать соседние участки, чтобы обеспечить проезд к своему (в России такое бывает). Дополнительные расходы нам ни к чему. Мы позвонили в администрацию поселка, где нам сообщили об обслуживании центральных дорог в деревне в зимнее время. А это значит, что основная деревенская дорога зимой будет всегда чистой. Нам нужно будет расчищать только часть дороги, около 150 м (включая еще не отсыпанный отрезок в 70 м), которая примыкает к основной и ведет напрямиком к нашему участку.

Кроме этого, мы задали вопрос об электрических мощностях и узнали, что несколько лет назад они были увеличены за счет реконструкции старой подстанции.

Мы принимаем решение о покупке этого участка. Для покупки заключаем договор купли-продажи. По условиям договора с продавцом оплачиваем стопроцентную стоимость участка. На следующий день подаем документы на регистрацию сделки в местный многофункциональный центр (МФЦ). Забегая вперед, скажу, что через 10 дней нам на руки выдадут выписку о регистрации права собственности.

За окном январь – у нас достаточно времени, чтобы подготовиться к строительному сезону.

Участок есть, и мы знаем, где он расположен. Однако мы располагаем координатами нашего участка, но не знаем, где проходят его реальные границы. Для определения точных границ необходимо обратиться к геодезистам и сделать вынос точек на местности. Мы собираемся строиться, а также строить забор в будущем по периметру участка – для этого необходимо руководствоваться точками на местности.

Неправильное определение границ своего участка может привести к неприятным последствиям. Например, вы случайно поставите забор на участке соседа, тем самым нарушив его права, либо сделаете неправильный отступ при строительстве дома. Все эти ошибки влекут за собой штрафы и другие неприятности. Поэтому звоним геодезистам и заказываем вынос точек на местности обязательно с последующим составлением акта приема-передачи межевых знаков.

Не пугайтесь. Когда приобретете участок, просто перечитайте это место в книге еще раз.

## Основные мысли главы

На этом этапе предстоит определиться с участком для строительства будущего дома. При выборе участка рекомендую оценивать его с помощью описанных мною критериев:

- 1) расстояние от города;
- 2) возможность подключить электричество в самое ближайшее время (если оно уже есть на участке – прекрасно!);
- 3) целевое назначение и разрешенное использование;
- 4) хорошая дорога;
- 5) общественный транспорт;
- 6) простая конфигурация (квадрат или прямоугольник) и оптимальный размер (8–12 соток) участка;
- 7) рельеф, состав почвы, удовлетворительные для строительства (чтобы избежать дальнейшего увеличения расходов);
- 8) стоимость, оптимальная для вашего региона и ваших возможностей.

Выбрав участок, не забудьте воспользоваться услугами геодезистов для выноса точек на местности. По идее, удобнее купить участок, на котором уже обозначены точки на местности и установлены соответствующие знаки (обычно это металлические стержни, вбитые в землю, с красной ленточкой сверху), но на практике только очень ответственные и знающие продавцы делают это. Поэтому или просите продавцов перед покупкой участка за их счет сделать вынос точек, чтобы не купить кога в мешке, либо выносите точки сами. Но перед началом строительства это нужно сделать обязательно!

## Мои советы

– Лично мне удобно выбирать участок по критериям, которые указаны в таблице, – так я отсекаю ненужные и не трачу на них время. Если в итоге я отберу несколько хороших участков, я составлю вторую таблицу, в которой более детально их проработаю и выберу лучший.

– Если покупать участок лучше весной, когда очевидны все его недостатки, то проверять подъездные пути нужно уже с зимы, чтобы понять, как чистят дорогу в этой местности и чистят ли ее вообще. Идеально, если дорога гарантированно обслуживается в зимний период.

– Обязательно нужно узнать при покупке участка, смогут ли вас электрифицировать и на сколько киловатт. Во многих местностях из-за отсутствия мощностей у подстанций приходится по несколько лет ждать подключения или довольствоваться ограниченным количеством киловатт. Для строительства необходимо минимум 5 кВт, для эксплуатации дома – минимум 15 кВт.

Узнаем эту информацию у продавца и проверяем в администрации, к которой территориально относится участок. Либо лично знакомимся в администрации с документами, подтверждающими технические возможности подключения в поселении в настоящее время или позволяющие в ближайшем будущем подключиться к электросетям. Или делаем письменный запрос и ждем письменный ответ. Без бумажки – ты букашка, как известно.

Также проверить информацию можно непосредственно в местной электросети. Для запроса необходимо предоставить данные: название местности и номер электрической опоры. На всех столбах висят таблички либо нанесена краской нумерация.

– Поинтересуйтесь, есть ли ограничения на строительство запланированного вами дома. Например, вы хотите построить таунхаус (двухквартирный дом) на две семьи, а по документам можете построить только одноквартирный дом определенной этажности.

Сделайте анализ местности до покупки участка. Чтобы потом не кусать локти, оттого что в 500 м от вашего участка оказалась огромная мусорная свалка или бетонный завод, о чем забыл упомянуть продавец. Можно ознакомиться с планом застройки и развития города/поселения – их можно найти в свободном доступе в интернете. Иначе кто знает, не возникнет ли рядом с вашим будущим уютным домом крупный торговый центр или дом средней этажности на 30 квартир. Информацию можно найти, вбив в строку поиска «генеральный план» и указав название вашего населенного пункта. Либо найти на сайтах местных администраций.

– Посмотрите на окружение – от него будет зависеть ваше спокойствие. Обязательно пройдите по населенному пункту и присмотритесь к домам, заборам, автомобилям, людям. Поговорите с местными, зайдите в местный магазин, если он, конечно, есть.

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.