

Алексей Валерьевич Волков
Как построить дом мечты
(пошаговая инструкция
управления проектом)

*http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=64371336
SelfPub; 2021*

Аннотация

Прочитав эту книгу вы сможете сэкономить на строительстве десятки тысяч рублей! Перед вами пошаговая ИНСТРУКЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВОМ собственного дома на основе практического опыта. Нормативная база. Выкладки по затратам на строительство, стоимости владения первых двух лет и рекомендации по управлению проектированием и строительством. Управление процессом на этапах от выбора участка до чистовой отделки. Перечень различных систем и технических решений для дома. Отдельный раздел по управлению рисками. Комментарии по претензионной работе...

Содержание

Предисловие	4
Шаг первый или с чего начать	9
Незнание закона не освобождает от ответственности	15
Что нам стоит дом построить – нарисуем, будем жить!	19
Конец ознакомительного фрагмента.	28

Алексей Волков

Как построить дом мечты (пошаговая инструкция управления проектом)

Предисловие

Наверное, нет на свете человека, который бы не мечтал иметь свой дом. И каждый мечтает иметь современное и комфортабельное жилище. Но всё это красиво выглядит в мечтах, а когда дело доходит до практического воплощения в реальности, начинают вылезать различные нюансы, к которым люди замечтавшиеся частенько не готовы. Привлекательным выглядит стоимость одного квадратного метра в частном доме, но что она в себя включает, грамотно оценивают далеко не все.

Мечтаете построить дом, но не знаете, с чего начать?

Хотите знать, как управлять проектом на разных этапах?

Ищите аналитику по затратам и стоимости владения?

Расскажу, где можно сэкономить десятки тысяч и как контролировать затраты!

Идея написать это пособие родилась, как возможность

поделиться своим опытом воплощения мечты. Уже больно обидно смотреть на огромное количество «курытников» и частного недостроя в России. А видя, как мечтающие приходят в строительную компанию и просят построить им «красивый и хороший дом», при этом полностью полагаясь на опыт и отзывы о строительной компании, лишь остаётся пожелать им удачи. Все дело в том, что рынок частного строительства в России сложно назвать цивилизованным. Именно по этой причине тут легко находят работу приезжие нелегалы из различных стран ближнего зарубежья и «профессионалы» не имеющие образования в области строительства. По той же причине застройщик старается экономить на всём. От рабочей силы до строительных материалов и выбора технологий строительства. Сразу оговорюсь, что пособие ориентировано на людей среднего класса, которые имеют источник постоянного дохода и к расходам такого рода относятся обдуманно.

В июле 2019 года я нашел в Интернете одну статью про рынок подмосковной недвижимости. По оценкам риелтора бюджетная ошибка в оценке затрат на строительство собственного дома, которая чаще всего встречается в России, доходит до трёх стоимостей от первоначальных расчётов. В реализации своей мечты я не стал жертвой такой ошибки и не влез в долги, но потратил в итоге больше, чем планировал. Поэтому и решил поделиться своим опытом, дабы дать возможность вам точнее планировать бюджет и контролиро-

вать его на всех этапах. Далее по тексту я расскажу о некоторых нюансах законодательства, общих принципах реализации проекта, контроле за качеством работ и даже о порядке ведения претензионной работы, а также проведу оценку затрат по инженерным системам. И всё это изложу в той последовательности, в которой строительство собственного дома, на мой взгляд, будет проходить наиболее эффективно.

Уже на этапе принятия решения вам нужно иметь представление о численности жильцов. Например, для семьи из 4-х человек оптимально иметь дом с площадью от 150 м. кв. (мнение автора). А участок около 10 соток. Также рекомендую посмотреть актуальные нормы налогообложения, так как за мечту вам придётся отчислять любимому государству. Кроме налогов будут ещё и эксплуатационные затраты. Они могут включать членские взносы дачного кооператива, оплату за свет, воду, газ, вывоз мусора, содержание охраны и др. Желаям взять кредит вся эта информация будет особенно полезна при расчёте срока и суммы кредита. Закрывать на всё это глаза глупо, т. к. ещё не закончив строительство вы получите дополнительные статьи затрат и ваш бюджет доходов должен покрывать эти затраты. В противном случае вы быстро станете должником, начнёте ссориться с соседями, которые платят взносы регулярно, и никакого удовольствия от своей мечты не получите. Оцените вышесказанное и, если ваш бюджет не тянет строительство, остановитесь на варианте аренды.

Я не буду утомлять читателя цитатами из строительных норм и правил (СНИП) или рассказывать о преимуществах и недостатках того или иного материала или технологии строительства. Всё это занимает много места и времени, а почитать об этом можно на профильных сайтах. На YouTube есть масса роликов о строительстве, где тоже можно почерпнуть много интересного (рекомендую смотреть видео от производителей материалов или профессиональных инженеров с опытом работы). Однако, постараюсь рассказать на своём примере и поделиться своей точкой зрения на то, как можно построить дом своей мечты, какие этапы нужно пройти, на какие документы обратить внимание и как нужно заказчику общаться с подрядчиком.

Разобьём воплощение мечты на понятные этапы, кратко описав их в отдельных главах. В каждой главе мы будем обозначать наиболее важные вопросы.

Перед прочтением следующей главы вы должны понимать исходные параметры:

- 1) площадь будущего строения (по земле без учёта этажности), численность и состав будущих жильцов,
- 2) площадь участка с учётом пункта 1 выше,
- 3) допустимую для вас суммарную нагрузку на бюджет, которая возникнет с появлением нового объекта собственности (налоги, затраты на ресурсы и содержание),

Комментарий: Площадь строения понадобится для последующего подбора участка по цене и площади,

численность жильцов позволит учесть нюансы при проектировании интерьерных решений и инженерных систем. Площадь участка должна учесть ваши ландшафтные потребности и интерес к садоводству и огородничеству. А также техническую зону, если не будет подключения к канализации и придётся ставить септик или выгребную яму. Допустимая бюджетная нагрузка послужит верхней ограничительной планкой для ваших фантазий.

Шаг первый или с чего начать

Если раньше плясали от печки, то в современном доме это место может вообще отсутствовать. А вот без земли дом поставить просто некуда. Если вы имеете участок, то можете считать, что первый вопрос решен. Если нет, то начните с выбора участка. В этой главе мы затронем законодательную базу, укрупнённо распределим доступный бюджет по основным направлениям (строение и участок под него). Но, давайте сделаем небольшое отступление.

Многим хочется больше, чем они могут себе позволить. Чтобы не оказаться в числе несчастных, чья мечта разбилась о суровую реальность бытия, или тех, кто всю жизнь живёт на стройке, называя её будущим замком, очень рекомендую оценить общий бюджет, которым вы располагаете на реализацию своей мечты. Идеально, если у вас есть четкое понимание накопленного капитала, который можно пустить на покупку земли и строительство дома. Подходит и кредитная схема, если вы понимаете, как и когда сможете вернуть кредит, а уплачиваемые банку ежемесячные суммы не будут для вашей семьи тяжким бременем. Взять кредит под залог будущего строения не получится, т. к. объект оценки пока отсутствует. Если вы уже имеете квартиру и решили построить дачу, подумайте и сопоставьте вариант строительства с арендой! В настоящее время предложений аренды на рын-

ке более, чем достаточно. Очень не рекомендую залезать в долги и кредиты ради строительства дачи. В любом случае, сначала определитесь с бюджетом! И, лучше, если в процессе финансирования мечты вы не останетесь на хлебе и воде. Помните, что чем больше дом, тем больше будут и налоги! Если нет достаточного количества средств, или вы не в состоянии оплачивать кредит, то рекомендую сосредоточиться на решении вопросов увеличения заработка или переезда на новое место, но браться за строительство не советую.

Итак, вы определились с бюджетом! Далее будем вести расчёты обратным счётом от этого значения. Имейте в виду, что в процессе строительства и отделки всегда хочется что-то улучшить, да и участок нужно как-то облагородить, а это однозначно дополнительные затраты. Поэтому, если выбранный вами бюджет является предельно-допустимым, то отнимите от него 20–30 %. Если относите себя к перфекционистам, то делите бюджет пополам. Оставшееся значение и будет той суммой, в которую вы должны будете вписаться при строительстве. Предположим, что оставшаяся сумма 15 млн. руб. Установите для себя предельный ориентир и держите его в голове!

***Комментарий:** за эти деньги вы Московской области в 2017–2019 гг. можно было построить дом до 300 м. кв. с умеренными требованиями к отделке и облагородить участок до 15 соток. Указанный метраж с моей точки зрения предельный.*

Если строить красиво и применять современные инженерные системы, то бюджет будет ближе к 20 млн. руб.

Если смотреть по Подмоскovie, то имеет смысл выделять из общей суммы 10–20 % на приобретение участка. Разумеется, для тех, кто еще не имеет такового. Идеально, если вы подбираете участок с коммуникациями в каком-либо из коттеджных посёлков. Это существенно упростит решение вопросов подключения к коммуникациям и снизит стоимость решения данного вопроса. С этого момента можете погружаться в Интернет и искать подходящие вам варианты. Рекомендую составить таблицу примерно такого содержания (набор параметров и их приоритет каждый выбирает сам):

№ п/п	Адрес, контактный телефон, название поселка,...	Площадь (не более той, что в исходных данных)	Стоимость/цена за сотку	Комфортность местоположения (по пятибалльной шкале)	Наличие коммуникаций газ/свет/вода	Эксплуатационные затраты в месяц/в год (без учета потребления энергоресурсов и воды)

Выберете 20–30 понравившихся вам вариантов, которые соответствуют вашему бюджету и занесите их в таблицу. Затем обзвоните всех и позадавайте вопросы:

- наличие кадастровых документов и готовность их предоставить для знакомства (по кадастровым номерам вы можете самостоятельно получить информацию на сайте Росреестра <https://rosreestr.ru>. Услуга платная, но стоит не дорого.),

- данные о продавце (для юридических лиц наличие регистрационных документов),
- готовность коммуникаций и наличие проектных решений (последнее актуально для коттеджных посёлков),
- близость к дороге и наличие дорог внутри посёлка (включая тип покрытия),
- варианты оплаты и возможность оплачивать в рассрочку,
- скидки и акции,
- стоимость ежемесячных отчислений (оплата членских взносов, оплата охраны, оплата работы управляющей компании...).

Перечень вопросов по чистоте документов вы можете расширить после знакомства в Интернете с различными вариантами нечистых сделок, характерных для вашего региона.

Всё это можно включить в таблицу в качестве параметров оценки. По итогам анализа оставьте в таблице не больше 10 вариантов, которые нужно будет посмотреть на месте. Первое, что вы будете проверять – соответствие информации, полученной по телефону. Кстати, если при разговоре о выезде на место вам будут морочить голову, или, рассказывать, что кадастровые документы и документы самой «конторы» сейчас на переоформлении, или, тем более, предлагать сначала сделать предоплату, сразу вычеркивайте этот вариант, как слишком рискованный.

Выбирая участок, обязательно смотрите кадастровые до-

кументы и статус земли. По последним изменениям законодательства вы можете стать обладателем участка одного из нескольких видов использования. Например:

2.1 для индивидуального жилищного строительства (ИЖС);

2.2 для ведения личного или подсобного хозяйства;

13.2 для целей ведения садоводства.

Огородничество для реализации мечты не подойдёт. Полный список видов использования смотрите в Приказе Росреестра от 10.11.2020 N П/0412. Внимательно изучите требования и ограничения по каждому из двух оставшихся вариантов. Для этого можете пользоваться известными базами «Консультант» и «Гарант». А лучше обеими, т. к. в отображении некоторой дополнительной информации и ссылок на подзаконные акты у каждой есть свои нюансы. Например, найти информацию по получению градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) можно в любой из них. Для этого достаточно найти и почитать ст.57.3 Градостроительного кодекса РФ. Но ответ на вопрос: а нужно ли получать ГПЗУ при строительстве на «землях сельскохозяйственного назначения для целей дачного строительства», в 2016 г можно было получить только в одной из них. И то, только по косвенным признакам. Ответ содержится в Письме Минэкономразвития России от 09.09.2016 N Д23и-4285. Не пренебрегайте изучением законодательства! Только так вы сможете достичь своей мечты и сберечь свою нервную систему и

деньги.

Перед прочтением следующей главы вы должны понимать:

1) состав и суть законодательных актов (Градостроительного кодекса, "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.07.2017 N 217-ФЗ, Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", Закона о кадастре),

2) параметры участка и его стоимость (в идеале вы должны выбрать себе конкретный участок по итогам осмотра и понимать по нему все нюансы),

3) в зависимости от статуса земли по кадастровым документам понимать необходимость получения разрешения на строительство (ст. 51 ГрК РФ) и оформления ГПЗУ,

4) ожидаемую нагрузку на бюджет по регулярным платежам, включая налог на землю.

Незнание закона не освобождает от ответственности

Итак, вы определились с участком для строительства, знаете его статус по документам и даже завершили его покупку и оформление. Последнее очень важно для получения разрешения на строительство и начала работ. Начиная с этого момента вам ежегодно будут приходить квитанции на оплату налога! Но вы знали об этом заранее, и сумма налога вас не пугает.

Если в документах на землю значится «для целей ведения садового хозяйства» (формулировка может отличаться от приведённой. В более ранних документах может быть, например, «для целей дачного строительства»), то вы можете сразу переходить к поиску проектной организации или готового проекта. Если же ваша земля находится в черте населённого пункта, то вы должны понимать – перейти в дальнейшем от проектирования к строительству сразу не получится. Закон требует оформления ГПЗУ и получения разрешения на строительство. Подать запрос на оформление ГПЗУ вы можете самостоятельно через Многофункциональный центр приёма документов (далее МФЦ), но для этого вам потребуется сделать геодезию участка и привязать будущее строение. Всё это можно и нужно делать на этапе проекти-

рования. Так, что лучше изучить тему до начала проектирования. В моём случае ГПЗУ не требовалось, но принимая во внимание неоднозначность трактовок законодательства, я сразу озвучивал необходимость подготовки нужных листов в проектном решении! Исключительно «на всякий случай». По договорённости с проектировщиком это никак не влияло на стоимость проекта. За исключением стоимости работ геодезиста, которая оплачивалась отдельно и обошлась мне в 2017 г. в 10 т. руб. В 2019 г. она стоила уже 15 т.р., но геодезисты были разные. Проводя геодезические работы сделайте нулевую отметку так, чтобы она к началу строительства не потерялась. Например, нанесите краской на край дороги.

Желающие тихо обойти вопрос оформления ГПЗУ и получения разрешения на строительство должны понимать, что без этих документов оформить акт ввода в эксплуатацию легально не получится! А без него вы, скорее всего, не сможете зарегистрировать дом, получить адрес, а в некоторых случаях и подключить коммуникации! Так газ без адреса нового строения в Московской области подключают очень неохотно.

Приступая к прочтению следующей главы вам необходимо представлять:

- 1) сколько и каких помещений будет иметь ваш дом,
- 2) будет ли дом эксплуатироваться круглогодично или только в летний сезон,
- 3) как и чем будет отапливаться (перечислите все виды

тепловых агрегатов, включая камин и печь для бани),

4) какие материалы вы хотите использовать при строительстве фундамента, стен и крыши (ваши желания обсудите затем с проектировщиком),

5) какие коммуникации к нему будут подводиться (свет, вода, канализация, оптоволоконный кабель...) и в каких помещениях они должны быть доступны для использования,

6) какой рельеф участка и где планируется расположить капитальное строение (т. е. дом).

Не беда, если вы во всём этом неспециалист. Просто выпишите себе эти вопросы и учитывайте их при составлении задания на проектирование (ЗП) и общении с проектировщиком.

Комментарий: количество помещений и их назначение определяется вами с учётом численности проживающих, их пола, возраста и ваших пожеланий. Характер использования будущего строения позволит грамотно сформулировать техническое задание на проектирование и предусмотреть в проекте технические нюансы по выбору материалов и состава инженерных систем. Важно указать в ЗП все тепловые агрегаты (и вид топлива для них), которые вы планируете использовать (котёл, камин, печь в парной...), т. к. под них нужно соблюсти нормы проектирования помещений, рассчитать мощность, подачу воздуха и систему дымоудаления. Материалы, используемые

при строительстве, вы можете выбрать совместно с проектировщиком, но лучше иметь предпочтения заранее и обсуждать с проектировщиком нюансы применения ваших предпочтений, т. к. это влияет на конечную стоимость, варианты отделки и характеристики энергоэффективности строения. Понимание состава коммуникаций позволит грамотно спланировать помещения и места их размещения, а в разделах инженерных систем предопределил точки подключения. Понимание рельефа участка позволит посадить строение на рельеф, оценить будущие затраты на планировку участка и оценить объём работ по разработке грунта и его перемещению. Обратите внимание на появившийся тренд удалённой работы. Если в доме будет несколько жильцов, одновременно проводящих конференции, то помещения для такой работы должны иметь хорошую звукоизоляцию. Проводить две и более конференции одновременно в одной комнате некомфортно! При этом в доме должна быть хорошая Wi-Fi или кабельная сеть (лучше и то и другое) с подключением к провайдеру не менее, чем на скорости 10 Мбит/с.

Что нам стоит дом построить – рисуем, будем жить!

Итак, мы постепенно приближаемся к мечте! В этой главе я постараюсь рассказать о возможных вариантах подготовки проекта и обратить Ваше внимание на некоторые нюансы проектирования. Мечта у каждого своя, но материалы и технологии строительства, как правило, одни и те же. Появление новых материалов и технологий часто вызывает всплеск рекламных сообщений, направленных на убеждение потребителя выбрать именно эту технологию строительства. Имейте в виду, что недостаточный опыт эксплуатации домов, построенных по новым технологиям, не позволяет объективно оценить преимущества и недостатки. Любая технология и любой материал имеют свои плюсы и минусы. Застройщику безусловно интересны материалы и технологии, позволяющие построить дом быстро и дешево. Вам же нужен дом, который будет удобен в эксплуатации и не требующий больших затрат на обслуживание и ремонт. Так, например, газобетон прост в монтаже, недорог и имеет хорошие физические характеристики материала, но он требует подбора специального паропроницаемого материала внешней и внутренней отделки, а также специальных дюбелей для крепления к стенам элементов отделки, полок и шка-

фов. Всё это необходимо учитывать уже на этапе проектирования! Также необходимо уточнить сколько и каких помещений будет иметь ваш дом, будет ли он эксплуатироваться круглогодично, как и чем будет отапливаться.

Какой проект лучше? Это риторический вопрос, который сильно зависит от вашего желания и финансовых возможностей. Вариант первый – проектировать с нуля под ваши фантазии, второй – купить готовый проект, третий – взять понравившиеся эскизы и планировки и проектировать опираясь на них. В настоящее время в «глобальной помойке» (одно из непопулярных названий сети Интернет) можно найти огромное количество разных уже готовых проектов. Если Вы ориентируетесь на такой вариант, то будьте внимательны! Очень часто фирмы, предлагают готовые проекты и их последующую реализацию, но считают бюджет на самых дешевых материалах и по минимальным эксплуатационным требованиям. Меняя материалы, с учётом ранее обозначенных вопросов, Вы получите совсем другую стоимость! Но вы уже определили для себя бюджет и знаете предельные значения стоимости так, что проводимые манипуляции с материалами вас не пугают! Мне встречался уникальный случай, когда пенсионер купил у известного производителя каркасный дом за указанную в рекламе стоимость. Но с первыми холодами выяснилось, что в эту стоимость не входило утепление стен. Т. е. дом был пригоден только для проживания в летний период. Готовые проекты зарубежного проектировщика

могут выглядеть очень красиво, но не соответствовать Российским требованиям к помещениям, где размещается газовое оборудование, а также конструктивным особенностям и выбору материала под наши климатические зоны. При этом такие проекты часто имеют отдельные тома по инженерным системам, стоимость которых считается отдельно. В любом случае, рекомендую проводить экспертизу готовых (особенно зарубежных) проектов.

Итак, вы прошерстили интернет и чётко представляете, какие материалы при строительстве дома вашей мечты будут наиболее подходящими (выбирайте два-три варианта, которые сможете обсудить с проектировщиком), какие параметры должен иметь дом и к каким коммуникациям он будет подключаться. Этого вполне достаточно, чтобы составить задание на проектирование. И помните, от того, насколько качественно вы составите ЗП, зависит ваш проект и конечная стоимость мечты! Если на этапе проектирования вы захотите что-то поменять, это может привести к удорожанию стоимости проектных работ.

В моём случае были выбраны 5–7 вариантов готовых проектов, которые можно было купить. Однако, покупка документации задача нетривиальная. С одной стороны, требующая от вас понимания параметров вашей мечты и её инженерного оснащения. С другой стороны – решение задачи сводится к проведению сравнительного анализа между проектами и параметрами мечты. Не лишним будет запросить спи-

сок застройщиков, которые уже строили по этим проектам дома в вашем регионе. В идеале, хорошо бы иметь представление об общих требованиях и нормативах. Другое дело, когда вы планируете проектирование с нуля! Вам нужно будет прописать в договоре всю необходимую информацию, которую должен содержать проект и соответствие проектных решений требованиям законодательства. Описание разделов проекта вы можете найти в Градостроительном кодексе. Но и в этом случае велика вероятность получить неполный или недостоверный проект, по которому застройщик не сможет воплотить Ваши задумки и может потребоваться перепроектирование. Например, мне понравился польский проект, который без инженерных систем (они делаются отдельными томами и приобретаются дополнительно) стоил порядка 60 т.р. Пакет документации включал планировочные решения, эскизы строения, чертежи конструктивных элементов, расчёт материалов и стоимости строительства. Но иностранный проект не учитывал Российские требования к помещению котельной (СНиП 42–01–2002)! И не позволял добавить цокольный этаж, который мне был просто необходим в виду перепада высот на участке почти в 2 метра. А дом я планировал вписать в рельеф именно на склоне!

Принимая во внимание вышеизложенные нюансы, я распечатал планировочные решения с эскизами будущего строения (как правило, это доступно в интернете) и принялся искать компанию, которая сможет всё это запроектировать

и построить. Однако, обращаю ваше внимание, выбрав три компании и встречаясь с менеджерами каждой из них, я говорил только о договоре на проектирование! Более того, я честно предупреждал, что проект будет отдан на экспертизу конкурентам и решение о том, кто будет строить дом моей мечты будет зависеть от результатов этой экспертизы. О такой экспертизе можно договориться с конкурентами бесплатно. Они заинтересованы в вас и с радостью сделают бюджетную оценку. Но, в таком подходе есть и нюансы, о которых я скажу чуть ниже.

Сделав свой выбор проектной организации (она же обещала в дальнейшем построить дом), я обсудил основные вопросы и получил два документа для ознакомления:

- 1) Договор на проектирование,
- 2) Техническое задание или ТЗ (оно же задание на проектирование или ЗП).

С этого момента у вас появляется персональный менеджер (он же может быть и проектировщиком). Вы должны тщательно ознакомиться с этими документами и внести в них необходимые правки. Речь идет не только о стоимости работ по проектированию, а в первую очередь о параметрах вашего будущего дома, стоимости его строительства и эксплуатации! Оба документа мною корректировались с учётом моих потребностей и максимально необходимого соответствия требованиям Градостроительного кодекса. Обратите внимание, что мною был выбран вариант строительства

дома под крышу с отделкой фасадов, но без внутренней отделки и без инженерных систем!

Вы можете выбрать вариант проектирования со всеми инженерными системами и коммуникациями (это правильный подход, если проектировщик обладает необходимой экспертизой). В этом случае на эти технические решения должны быть составлены отдельные тома или разделы проекта. А в своём ЗП (или ТЗ) вы должны обозначить не только требование выделить эти разделы, но и указать общие требования к их проектированию! Не ленитесь, почитайте и посмотрите материалы по различным технологиям строительства и современным инженерным системам. Чем больше вы будете знать нюансов, тем проще будет вам составлять ЗП. И тем больше будет вас радовать построенный дом. Рекомендую выбирать инженерные системы, соответствующие уровню ваших доходов, общей концепции строения и вашему подходу к эксплуатации. Сложные инженерные системы самостоятельно обслуживать могут не все, а значит нужно будет учитывать затраты на обслуживание в стоимости владения. Сразу уточняйте стоимость проектирования инженерных систем. Проекты по электрификации, водоснабжению, и водоочистке, отоплению, домашней компьютерной сети будут стоить отдельных денег. То же касается и модного ныне понятия «умный дом». Это чудо тесно завязано на электрификацию и слаботочную проводку, а также повлияет на подбор кондиционеров и электротехнического оборудования.

Отказаться от умного дома после прокладки кабелей и переключить все электрооборудование на классический вариант с выключателями потом уже не получится – топологии разные и кабели не взаимозаменяемые.

Итак, вы составили договор и ЗП (или ТЗ) на проектирование вашей мечты! Проверяем...

ЗП должно учитывать на этапе проектирования решение следующих задач:

1) Составить геодезический план участка (в Московской области стоил от 10 т.р. в 2017 г.), который потребуется для привязки строения, а в последующем для планировочных решений по участку и постановке на кадастровый учет. Геодезии на этапе проектирования можно избежать для ровных участков, где нет явных подтоплений в весенний период. И при условии, что вам не требуется оформление ГПЗУ. Но даже в этом случае лучше её сделать! Во всех остальных случаях она обязательна! Особенно, если контуры вашего участка не вынесены в натуру и требуется проверка соответствия кадастровым документам. И не забудьте про геологию (см. п.12)!

2) Получить технические условия (ТУ) на подключение к коммуникациям. Как правило, они выдаются на платной основе владельцем коммуникаций и могут иметь ограниченный срок действия (учитывайте этот срок в своем проекте и, если требуется, своевременно продлевайте до даты запланированного подключения и с запасом). В коттеджных посел-

ках их можно оформить на свет, воду, канализацию, а иногда и на подключение к Интернет-провайдеру, через администрацию посёлка или председателя правления. На газ ТУ оформляются отдельно через региональные эксплуатирующие службы (в моем случае это было АО «Мособлгаз»). Возможно сокращение сроков оформления ТУ, если вы закажете проект в коммерческой структуре, работающей с региональным подразделением газоснабжающей организации. В этом случае они самостоятельно оформят ТУ, разработают и согласуют проект и даже выполнят монтаж под ключ. Разумеется, не просто за спасибо. Цена варьируется от договорённостей и объёма работ. За услуги посредничества с вас возьмут от 40 т.р. (по Московской области это около 10 % от стоимости всех работ по подключению газа) и вам не придётся никуда ходить, только переводить деньги своевременно за каждый этап работ. Обратите внимание на срок действия выданных ТУ! По истечении этого срока может потребоваться продление ТУ.

3) Понимать минимальные отступы строения от «красных линий» (границы участка, общие дороги, и др.). При строительстве дома на земле под ИЖС вам укажут эти требования в градостроительном плане земельного участка (ГПЗУ). Для коттеджных посёлков требования запрашиваются у администрации посёлка. Обратите внимание, что ГПЗУ вы должны оформить до окончания проектных работ, чтобы учесть требования в проекте! Поэтому заранее посмотрите

на сроки оформления документов (обычно не более 30 дней) и возьмите двукратный или более запас по срокам на случай возникновения замечаний и повторной подачи документов! А в ЗП предусмотрите пункт, позволяющий вам приостановить проектирование в случае обоснованного отказа администрации на выдачу ГПЗУ без дополнительной оплаты проектировщику стоимости простоя. Не исключено, что по этому пункту вам придется договариваться с проектировщиком индивидуально.

4) Определиться с предпочтительным местом размещения скважины или точкой подключения к водопроводу и предусмотреть в проекте закладные для ввода воды в дом и вывода кабеля питания насоса. Если планируете устройство скважины для автономного водоснабжения, уточнить глубину залегания воды. Информацию можно получить на основе геологии (документация может быть в администрации коттеджного посёлка), или опроса соседей. Информацию по вашему району можно поискать и в Интернете. В ряде случаев (глубина скважины или ее дебет) может потребоваться получение разрешения на недропользование.

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.