

Павел Шостак

ДОМ МЕЧТЫ ЗА 8 НЕДЕЛЬ



Павел Шостак
Дом мечты за 8 недель

«Автор»

2023

Шостак П.

Дом мечты за 8 недель / П. Шостак — «Автор», 2023

Мечтаешь о собственном доме, но эта идея кажется тебе слишком сложной и долгой? Автор знает, как построить дом из камня всего за 8 недель! Перед тобой пошаговый план от владельца строительной компании. Это не энциклопедия по строительству. Она не подойдет тебе, если планируешь делать все своими руками. Но книга поможет тебе стать подкованным заказчиком и грамотно управлять процессом. Ты поймешь, какой дом тебе нужен, с чего начать и на какие этапы можно разделить стройку. Узнаешь: как рассчитать расходы и грамотно спланировать бюджет; зачем нужен проект и можно ли строить дом без него; где найти ответственных исполнителей; на что обратить внимание при заключении договора; какие материалы лучше использовать и почему; как подключиться к сетям и т. д. Эта книга поможет твоей мечте о собственном доме исполниться и уберет от лишних трат. Иллюстрации из портфеля компании автора.

© Шостак П., 2023

© Автор, 2023

Содержание

Введение	5
Чем тебе поможет эта книга	6
Как построить дом из камня за 8 недель	7
Шаг 1. Определись, зачем тебе дом	8
Дачный дом	9
Дом выходного дня	10
Дом для постоянного проживания	11
Шаг 2. Визуализируй!	13
Шаг 3. Назначь цену	16
Шаг 4. Найди место	18
Шаг 5. Проверь участок	20
Вода	21
Свет	22
Газ	23
Шаг 6. Выбери строительную компанию	26
Конец ознакомительного фрагмента.	27

Павел Шостак

Дом мечты за 8 недель

Введение

Привет! Меня зовут Павел Шостак. Я основатель и владелец строительной компании, где мы с 2012 года мы проектируем и строим красивые каменные дома, в которых хочется жить.

Мой дед был сварщиком. В детстве я часто приходил к нему на стройплощадки. Мне очень нравилось наблюдать за тем, как на каком-нибудь пустыре из груды строительных материалов вырастал огромный многоквартирный дом. Позже моя любовь к стройке стала стимулом к началу собственного дела. В отличие от деда я занимаюсь строительством частных домов по индивидуальным проектам, потому что убежден, что по-настоящему отдохнуть, восстановиться и наполниться силами возможно только в своем доме.

Свой дом – это свобода!

Ты в любой момент можешь выйти за пределы «коробки», чтобы попить чаю на террасе, полежать в гамаке или поработать в саду. Соседи не мешают тебе спать и не жалуются на шум из твоей квартиры. Дети могут проводить много времени на свежем воздухе. А еще свой дом стать хорошей инвестицией. Если ты сделаешь актуальный проект и построишь дом из качественных материалов, со временем он, как редкая иномарка, вырастет в цене. В то время как непонятные строения с неактуальным дизайном будут дешеветь.

XX век подарил нам мегаполисы. Деревни опустели, потому что жить в них стало непрестижно. В XXI веке мы видим обратную тенденцию. Люди, уставшие от быстрого темпа городов, смога, пыли и пробок, все чаще переезжают в сельскую местность. Пандемия коронавируса в 2020 году лишь усилила этот тренд. К тому же с развитием технологий у людей появилось больше возможностей для удаленной работы. В результате многие начали рассматривать загородный дом в качестве основного места жительства.

Но строительство дома – это серьезный шаг, который требует знаний, опыта и значительных вложений. Некоторых он пугает настолько, что они даже не двигаются в этом направлении. «Блин, это ж сколько денег надо, капец! Нет, я пока не готов», – думает человек, и мечта о доме так и остается несбыточной.

Признаюсь, я сам долго шел к постройке своего дома. Купил участок много лет назад, и все никак не мог приступить к строительству. Мне хотелось сделать что-то мегакрутое. Чтобы воплотить в жизнь все идеи, нужно было очень много средств, поэтому я не решался начать. За это время новоселье в своих домах отпраздновали некоторые сотрудники моей компании. «Как так? Я же больше зарабатываю. Почему они смогли построить дом, а я нет?», – задумался я. Ответ был прост: в то время как я фантазировал о том, каким крутым будет мое жилье, они просто потихоньку делали. И маленькими шагами быстрее пришли к цели. В итоге я поменял стратегию. Сейчас мой дом готов.

Чем тебе поможет эта книга

Я задумал эту книгу как пошаговую инструкцию для тех, кто тоже хочет построить свой дом. Но это не энциклопедия по строительству. **Она не подойдет тебе, если ты планируешь делать все своими руками.** Здесь нет детальных схем конструктивных узлов зданий и советов, как самостоятельно связать арматуру или сделать бетонную смесь. Зато есть ответы на вопросы, которые обычно задают мне клиенты в процессе постройки их домов. Многие из них относятся к стройке как к проекту и хотят знать:

- как рассчитать расходы и грамотно спланировать бюджет;
- зачем нужен проект и можно ли строить дом без него;
- где найти ответственных исполнителей;
- на что обратить внимание при заключении договора;
- какие материалы лучше использовать и почему;
- как подключиться к сетям и т. д.

Если ты тоже хочешь разобраться в этих вопросах, буду рад помочь. **Ты поймешь, какой дом тебе нужен, с чего начать и на какие этапы можно разделить стройку.** Надеюсь, что мои советы помогут тебе в реализации мечты о собственном доме и уберегут тебя от лишних трат. К примеру, зная, как правильно выбрать земельный участок, можно потом хорошо сэкономить во время строительства.

Как построить дом из камня за 8 недель

Важный момент: моя компания специализируется на проектировании и строительстве каменных домов. На мой взгляд, это лучший вариант для жизни в суровом российском климате. Такие дома теплые, надежные, пожаробезопасные и экологичные. Именно о них я и буду рассказывать – то есть только о том, что знаю сам и рекомендую клиентам и друзьям. Так, например, в книге нет описания столбчатого фундамента, потому что он не подходит для каменных домов.

Камень – один из самых древних строительных материалов. С давних времен из него возводили как величественные замки и храмы, так и небольшие частные дома. Сегодня натуральный камень в основном используется в облицовке зданий, а непосредственно для строительства чаще применяют его искусственные аналоги: кирпич, керакам, керамзитобетон, газобетон и обычный бетон. Их сравнению я посвятил отдельную главу, чтобы ты смог выбрать, какие стены лучше всего подойдут для твоего жилья.

Современные материалы и технологии, используемые нами сейчас, позволяют строить прекрасные, долговечные здания всего за 8 недель. Этого времени достаточно для того, чтобы собрать дом в черновом варианте: сделать фундамент, построить стены и крышу, вставить окна и двери. Конечно, заселиться в него в таком виде нельзя, но большой этап уже позади. Сколько времени уйдет на строительство твоего дома, будет зависеть от тебя. И дело здесь не столько в финансовых возможностях, сколько в подготовке к этому процессу.

Возможно, ты слышал притчу о трех строителях. Один человек пришел на стройку и увидел там трех рабочих. Он спросил у первого: «Что ты делаешь?». Тот сказал: «Кладу кирпичи». Второй на этот же вопрос ответил: «Я строю стену», а третий засмеялся и произнес: «Я строю храм».

В чем суть? Чтобы справиться с таким большим делом, как постройка дома, нужно, во-первых, ясно понимать, что ты хочешь получить в итоге: для этого нужен проект. Во-вторых, иметь четкий план достижения этой цели. Допустим: в марте будет готов фундамент, в апреле – стены. Или: «в этом году я закончу все черновые работы, а в следующем – внутреннюю отделку». Ну и в-третьих, ты должен знать, из каких именно «кирпичиков» будет сложен твой дом: что за материалы ты будешь использовать. Надеюсь, тебе удастся воплотить свою задумку в жизнь. Дерзай!

Шаг 1. Определись, зачем тебе дом

Итак, ты решил построить дом. Поздравляю! Ты взял правильную книгу. Я расскажу тебе, что нужно знать, чтобы довести это дело до конца. Первое, с чего нужно начать, – ответить на вопрос: «Зачем тебе дом?». Чтобы жить в нем постоянно? Приезжать на отдых в выходные или только летом? Желательно сесть и обсудить варианты всей семьей.

Почему это важно? Есть такая поговорка: «Первый дом строишь на продажу, второй для себя». Это правда очень частая история. Когда ты впервые берешься за такой масштабный проект, как строительство дома, тебе просто не хватает опыта, чтобы все предусмотреть. И только пожив в нем какое-то время, начинаешь понимать, что надо было сделать по-другому, поэтому второй дом получается более продуманным. Но лично я не знаю никого, кто бы с самого начала говорил: «Я строю дом на пробу». Большинство ошибок можно избежать, если четко понимать, как ты будешь его использовать.

Есть три типа домов: дачный дом, дом выходного дня и дом для постоянного проживания. Сейчас я немного расскажу о том, какие особенности есть у каждого из них.

Дачный дом

Дом-дача нужен только на лето. Это хорошая альтернатива отдыху на турбазе, если ты хочешь иметь возможность бывать на природе в сезон примерно с мая по октябрь. **Главный плюс** дачных домов – локация. Здесь у тебя больше возможностей для выбора. Если летний домик нужен только для того, чтобы провести в нем отпуск с детьми, гуляя по лесу и купаясь в речке, можно рассмотреть варианты покупки земли в отдаленных районах. Там больше шансов найти живописное место, где на пляже в жаркий день не будет толпы людей. Но если ты планируешь на участке большой огород, за которым нужен постоянный уход, лучше поискать что-то поближе к городу. Ездить за 200 километров, чтобы прополоть грядки, – так себе удовольствие.



Для дачного дома не нужен газ (хватит и электричества) и инфраструктура, необходимая для постоянного проживания, поэтому участки в дачных массивах стоят недорого. Там можно быстро поставить какой-нибудь щитовой домик, который строители соберут за пару недель, обставить его мебелью и сразу заехать.

Дом на лето обычно **небольшой по площади**, 50–70 м² в большинстве случаев будет вполне достаточно. При желании можно сделать просторную террасу размером 15–20 м².

Дачи чаще всего не отапливаются, хотя их можно утеплить и поставить электрические батареи, чтобы использовать дом в холодное время года. Так сделали одни мои знакомые. Они купили участок с небольшим кирпичным дачным домиком, утеплили его – и теперь приезжают на отдых даже зимой.

ДОМ ВЫХОДНОГО ДНЯ

Дом выходного дня – это дача с возможностью проживания в ней длительный период, в том числе зимой. Такой дом подойдет тебе, если ты планируешь проводить время за городом в любое время года, но не готов переселиться туда насовсем. Стандартная схема: в пятницу приехал, в воскресенье уехал. Плюс в доме обычно проводят отпуск летом.

Оптимальное расстояние от загородного дома до города – 50–60 километров. Кто-то расширяет район поиска участка до 100 километров. Это нормально. Час или полтора можно провести в дороге, не напрягаясь. В этом случае есть возможность найти экологически чистую зону подальше от заводов, поближе к лесу, горам или озерам.

Площадь такого дома в идеале должна быть 120–150 м². Большая часть вещей остается в городской квартире, и такого пространства будет достаточно для того, чтобы отдохнуть друг от друга по разным углам или, наоборот, собраться шумной большой компанией. Тебе не понадобится много подсобных помещений. Нужно только обязательно предусмотреть место, где можно будет разместить котел для нагрева воды и установку для водоочистки. Для этого либо оборудуют котельную, либо вешают все на стену в ванной или на кухне. Ты можешь спроектировать просторные спальни, выделить комнату для гостей, сделать несколько санузлов и баню. Вообще, дом с баней – это самый популярный вариант среди загородных домов. Для себя я тоже выбрал именно такой.

Жить в доме выходного дня более комфортно, чем в дачном. И в этом его большой плюс. При необходимости такой дом можно переделать под постоянное проживание, разбить огород на участке или поставить теплицу. Например, если ты найдешь удаленную работу или выйдешь на пенсию и тебе не нужно будет постоянно находиться в городе. Многие перебрались в загородные дома во время пандемии коронавируса, ведь находиться на природе было намного приятнее, чем сидеть запертым в квартире. А некоторые именно тогда начали задумываться о покупке земли и строительстве дома на такой случай.

Дом для постоянного проживания

Если ты с самого начала предполагаешь, что будешь жить в своем доме постоянно, лучше не пытаться переделать под свои нужды загородную недвижимость, а сразу выбрать другой тип дома. Проект для него будет отличаться.

Во-первых, размером. В доме для постоянного проживания нужно уместить все, что требуется для комфортной жизни, поэтому его **площадь** обычно начинается с 200 м². Кроме того, что обычно есть в квартирах, здесь появляются хозяйственные помещения: котельная комната, постирочная, гардеробная, кладовая. Специалисты, которые работают из дома, обычно обустраивают для себя отдельный кабинет. Семьи с детьми – игровую комнату. Можно также предусмотреть тренажерный зал, домашний кинотеатр, библиотеку, бильярдную или бассейн – все зависит от твоих желаний и возможностей. Кухня и гостиная в таких домах, как правило, больше, чем в квартирах. Также в них часто делают встроенный гараж на одну или сразу несколько машин.



Еще одна особенность такого дома – **локация**. Участок под строительство дома для постоянного места жительства лучше искать в городской зоне или ближайшем пригороде. Нужно понимать, что расстояние в 50–100 километров от города часто означает отсутствие «цивилизации». Даже если ты живешь один и работаешь удаленно, тебе может не хватать привычной городской инфраструктуры: кафе, торговых центров, фитнес-клубов. В случае если ты планируешь переезжать за город с детьми, вопросов возникает еще больше. Где они будут учиться? Какие секции смогут посещать? Как далеко расположена поликлиника?

Рассмотрим другой вариант: ты работаешь в городе. Возможно, тебе кажется, что ты без проблем будешь ежедневно тратить по 40 минут на то, чтобы добраться до офиса. Поверь, так

будет только первое время. Потом это начнет тебя напрягать. К тому же машин, а как следствие пробок на дорогах со временем становится все больше. Вполне вероятно, что через пару лет добираться до дома нужно будет уже не 40 минут, а час.

В свой дом люди переезжают по разным причинам. Кому-то хочется уединения и тишины – спокойной жизни без назойливых соседей. Других заботит экология и безопасность. Некоторым банально не хватает места в квартире. Например, если у тебя большая семья и каждый хочет, чтобы у него было личное пространство. Кто-то начинает задумываться о собственном доме, когда ему надоедает каждый вечер искать место для парковки машины. Есть и те, кто не представляет свою жизнь без сада и огорода.

Поразмышляй, что важно для тебя. А чтобы было легче определиться с тем, **какой дом тебе нужен**, я подготовил **чек-лист** с вопросами. Ответь на них и переходи к следующему этапу!

1. Как часто ты планируешь бывать в доме?
2. Сколько человек будет жить в доме?
3. Как они будут добираться на работу или учебу?
4. Какие объекты инфраструктуры тебе понадобятся: поликлиника, детский сад, школа, магазин, банк, кафе, ресторан, спорткомплекс, бассейн, парк или что-то еще?
5. Какой пейзаж ты хочешь видеть у себя за окном: лес, горы, реку, поле?

Шаг 2. Визуализируй!

Включи воображение и представь, каким будет твой дом. Сколько в нем комнат? Как они выглядят? Какой стол стоит в гостиной? Где хранится верхняя одежда? Обычно люди задумываются о том, как обставить жилье, ближе к финалу стройки, но я рекомендую продумать интерьер в самом начале.

Помечтай как следует! Закрой глаза и вообрази, как будто уже живешь в своем доме. Как ты проводишь время? Если любишь готовить, тебе понадобится просторная кухня. Занимаешься спортом – место для тренажеров. Или, может, ты увлекаешься резьбой по дереву и тебе нужна мастерская?

А как представляют себе идеальный дом другие члены семьи? Хотят ли они, чтобы в каждой спальне была своя гардеробная? Возможно, дети уже предвкушают, как будут прыгать на большом батуте в игровой комнате, а супруга грезит об уютном кресле у камина. Или главное для них – это чтобы во дворе был бассейн и площадка для игры в баскетбол?

Подумай, хочешь ли ты иметь возможность завтракать на террасе или устраивать ужины с друзьями в беседке на свежем воздухе. Что еще есть на твоём участке: аккуратная альпийская горка с шелковистым зеленым газоном или грядки с теплицей для выращивания овощей?

Не бойся строить смелые планы. Это заставляет мозг работать, продумывая разные мелочи. Например, куда ты будешь убирать на лето лыжи и зимнюю резину для машины, а где разместится коллекция фарфора. Грамотная организация пространства сделает жизнь в собственном доме более комфортной.

Сначала создается среда обитания, а затем на нее накладывается архитектура.

Часто этим правилом пренебрегают и сразу приступают к проектированию строительной части. При этом совершенно не учитывают потребности и привычки каждого члена семьи, не берут в расчет мебель. Допустим, в загородный дом ты планируешь перевезти часть вещей из городской квартиры. Если не предусмотреть для них место заранее, потом найти его будет еще сложнее. Шкаф или диван может не вписаться в интерьер, оказаться слишком большим или маленьким для конкретной комнаты.

Именно поэтому свои представления об идеальном доме нужно как-то запечатлеть. Хотя бы схематично. Так мечта начнет трансформироваться в цель. Можно нарисовать дизайн-проект самому или нанять профессионала, который учтет все пожелания и продумает интерьер так, чтобы он соответствовал вкусам и образу жизни твоей семьи.

При выборе дизайнера важно оценивать его опыт работы именно с загородными домами, потому что дизайн-проект квартиры и дома – это две совершенно разные истории. Многие люди, живя в квартире, просто не представляют, как они будут использовать площадь в несколько раз больше по размеру. Потом, уже пожив какое-то время в своем доме, они начинают понимать, что неплохо было бы предусмотреть в проекте массажный кабинет, винную комнату или спортзал. Дизайнеры с успешно реализованными проектами для частных домов обязательно поделятся с тобой интересными идеями.

Чтобы специалисту было проще понять, чего именно ты хочешь, подготовь референсы – примеры понравившихся интерьеров. Мечтаешь сделать спальню, как в том отеле, где ты был в путешествии? Найди и отправь ссылку тому, кто будет работать над дизайн-проектом. Он предложит вариант под твой бюджет. Также подойдут фото из журналов, картинки из интернета. Если у членов семьи разные вкусы, пусть каждый составит свою подборку. Возможно, дизайнер придумает, как их объединить.

Если при проектировании дома архитектор будет отталкиваться от дизайн-проекта интерьера, ты получишь тщательно продуманное жилье. Костюм, сшитый хорошим портным по твоим меркам, сидит намного лучше, чем купленный в магазине. То же самое и с домом. Поме-

щения, спроектированное с учетом твоих интересов, не придется переделывать, чтобы «подогнать» под себя. Можно сразу предусмотреть какие-то интересные штуки, которые украсят твое жилище. Например, зеленую стену из растений в гостиной или специальные ниши для зонирования пространства. Сделать их в уже построенном доме будет сложнее.

Вот так обычно выглядит визуализация проекта для нашего клиента, с возможностью походить вокруг и внутри дома:



В идеале дизайнер и архитектор должны работать в связке. Особенно если ты хочешь быстрее закончить подготовительный этап и приступить к строительству. Но имей в виду, что такой вариант требует больших вложений на старте. Если стоимость проекта дома в среднем составляет 2–3% от общего бюджета на строительство здания, то дизайн-проект интерьера –

это где-то 3–5% от суммы, которая уходит на внутреннюю отделку. Отталкиваясь от концепции интерьера, архитектор может начать рисовать эскиз здания. Чтобы «приземлить» его на конкретный участок, ему понадобятся результаты геологических изысканий и генплан. Об этом я подробнее расскажу в следующих главах.

Шаг 3. Назначь цену

После того как ты определишься с тем, какой дом тебе нужен, и визуализируешь свои представления о нем, надо наметить бюджет. Назначь цену, которую ты готов заплатить за дом. От этого будет зависеть и месторасположение участка, и тип постройки.

Меня часто спрашивают: «**Сколько стоит построить дом?**» Универсального ответа на этот вопрос нет. Стоимость зависит от многих факторов: сложности проекта, выбора материалов, удаленности земельного участка от города и т. д. Я рекомендую брать за основу среднюю цену по рынку. Позвони в несколько строительных организаций и узнай стоимость строительства квадратного метра. Затем умножь ее на площадь, которую ты для себя определил. Столько примерно будет стоить строительство простого дома без наворотов. Подумай, готов ли ты добавить к этой сумме что-то еще.

Многие ошибочно думают, что чем меньше дом, тем дешевле его построить. На самом деле все наоборот.

Чем меньше дом, тем выше стоимость квадратного метра. Все потому, что некоторые статьи расходов не зависят от размера жилья. Например, на дом площадью 100 м² лягут те же самые инженерные сети, что и на дом площадью 150 или 200 м². То же самое и с затратами на логистику. Стоимость доставки зависит от расстояния, а не от объема заказа. Конечно, стройматериалов ты в итоге используешь меньше, но сильно сэкономить на этом не получится.

Объясню на примере. Может показаться, что на строительство дома площадью 100 м² уйдет в два раза меньше денег, чем на постройку дома в 200 м². На самом деле это не так: экономия составит лишь около 20%.

При этом построить одноэтажный дом выйдет дороже, чем двухэтажный. Почему? У одноэтажного здания больше площадь застройки, поэтому выше затраты на фундамент и кровлю. А это одни из основных статей расходов на начальном этапе строительства. Зато в будущем не придется тратиться на изготовление и установку лестницы. Это немного сглаживает разницу в стоимости. Так, при строительстве двухэтажного дома площадью 200 м² ты сэкономишь примерно 15% в сравнении с одноэтажным домом такого же размера.

В последнее время в тренде строительство одноэтажных домов. Они более комфортны для проживания, особенно с маленькими детьми или пожилыми родителями. Другой их плюс – в функциональности. Все-таки в двухэтажном строении лестница «съедает» полезную площадь. Сколько этажей выбрать для своего дома, решать тебе. Я советую отталкиваться от размера участка. Строить большой одноэтажный дом на 6 сотках земли нерационально – он займет всю территорию. В этом случае лучше выбрать два этажа.

Приступая к строительству, важно понимать не только во сколько оно обойдется, но и где ты возьмешь эти деньги: из личных накоплений или в кредит. Если ты хочешь построить дом за сезон, нужно иметь средства на весь объем работ. Иначе процесс может сильно затянуться. Если всей суммы нет, можно строить дом по частям.

В целом **строительство дома можно разделить на три больших этапа**:

1. Черновая работа, или возведение «коробки»: заливка фундамента, возведение стен, монтаж кровли.

2. Предчистовая отделка: установка окон и дверей, отделка фасада, коммуникации (электрика, сантехника, канализация).

3. Финишная, или чистовая, отделка – которая тоже требует больших вложений.

По стоимости эти три этапа распределяются следующим образом: 50% займут расходы на чистовую отделку. На втором месте – строительство «коробки»: черновая работа «съест» примерно 30% бюджета. На предчистовую отделку уйдет около 20%. По моему опыту, в большинстве случаев расклад именно такой. Хотя, конечно, это деление весьма условно. Все зави-

сит от того, какие материалы ты будешь использовать на каждом этапе. Расходы на финишную отделку могут достигать и 90%.

У нас был такой объект в селе Малая Царевщина. Мы строили трехэтажный дом площадью 375 м² и террасу к нему площадью 40 м². Фасад здания был облицован природным камнем травертином. Это экологически чистый и долговечный материал, который к тому же выглядит очень изысканно. Но у него высокая цена. Внутри дома на пол уложен крупноформатный керамогранит. Тоже довольно дорогой. Для теплого пола использовалась медная труба. По сравнению с металлопластом у этого материала больше срок службы и лучше теплопроводность, но стоит он в пять раз дороже. Также владелец дома решил не экономить на отопительных котлах и выбрал надежные немецкие фирмы Buderus. Из-за того, что площадь дома большая, их установили сразу два. В обычном режиме они работают попеременно. В случае если один вдруг выйдет из строя, второй будет поддерживать дом в тепле. Система подачи воды тоже очень продуманная: на каждый этаж, на каждый контур был сделан отдельный насос, который подает воду. Всего их получилось двенадцать. Обычно гораздо меньше. Плюс станция водоочистки, итальянская сантехника по всему дому.

Отдельно надо рассказать про цокольный этаж. Там мы делали хаммам. У него куполообразный потолок и полукруглые стены, украшенные мозаикой. Это достаточно сложное сооружение, поэтому его изготовление стоит недешево. Парогенератор для него тоже дорогостоящий. Кроме хаммама на цокольном этаже мы оборудовали сауну из канадского кедра. Это премиальный материал. Все это в совокупности привело к тому, что стоимость одного квадратного метра дома составила более 250 тысяч. Для сравнения: черновые работы на первом этапе обошлись в 38 тысяч за квадратный метр. Если добавить к этому встраиваемую бытовую технику, мебель и предметы интерьера, то получится, что затраты на последнем этапе «съели» даже больше 90% бюджета на строительство дома.

При этом если сравнивать постройку дома с покупкой квартиры, то первый вариант часто бывает выгоднее. Хотя многое зависит от месторасположения участка. Земля в городе стоит намного дороже, чем в пригороде. Объясню на примере. Я живу в Самаре. Это город-миллионник. Квартиру в новостройке в хорошем районе площадью 120 м² здесь сейчас можно купить за 12 миллионов рублей. 6 соток земли в этом же районе стоят 6 миллионов рублей – как полквартиры. Если добавить к этому затраты на строительство дома, то получится, что купить квартиру дешевле. За городом те же 6 соток можно купить в четыре раза дешевле – за 1,5 миллиона рублей. В этом случае строительство дома под ключ обойдется дешевле покупки квартиры с ремонтом.

Шаг 4. Найди место

Если ты прислушался к моим советам в начале книги, то уже примерно понимаешь, какой земельный участок тебе нужен и где его искать. Хочешь построить дачу? Начинать поиски в дачном массиве. В этом случае важно выбрать максимально защищенное, безопасное место, потому что дачи в России грабят постоянно. Хорошо, если на территории будет охрана. Если нет, постарайся найти подходящее пространство не очень глубоко в массиве. Желательно на одной улице с председателем СНТ¹ или ДНП², потому что он обычно находится там постоянно.

Для дома выходного дня расположение уже не принципиально. Можно выбрать участок в отдалении от других – все равно придется тратиться на защиту от грабежа. Все-таки внутри будет храниться много вещей, разная бытовая техника. На безопасности точно не стоит экономить. К тому же затраты на нее в масштабах строительства дома будут небольшими.

Одних только камер видеонаблюдения с датчиками движения будет недостаточно. Допустим, тебе на телефон пришло оповещение, что кто-то залез во двор. Быстро среагировать на угрозу не получится, даже если ты в тот же момент сорвешься с места. Лучше поставить сигнализацию или рольставни для защиты от взлома, а также хороший забор.

В доме для постоянного проживания такие меры безопасности обычно не требуются, ведь он будет находиться в городе или ближайшем пригороде, где на улицах всегда довольно много людей. Вероятность того, что воры рискнут пробраться в твоё жильё, ниже. Кстати, здесь как раз имеет смысл установить наружное видеонаблюдение. Скорее всего, камеры отпугнут злоумышленников. Конечно, если ты планируешь хранить дома много денег или какие-то ценности, стоит купить сейф и все же поставить сигнализацию.

Какого размера земельный участок тебе нужен, зависит от параметров дома, который ты собираешься построить.

Классическая формула – когда площадь дома составляет десятую часть от площади территории.

То есть для дома площадью 100 м² потребуется не меньше 10 соток земли. Можно, конечно, взять участок поменьше, но тогда во дворе особо не разгуляешься. К тому же соседние дома могут оказаться почти вплоты к твоему. Такое часто можно встретить в городах, где земля дорогая и домики лепятся друг к другу.

Нужен простор и никаких соседей поблизости? Ищи участок побольше. Как вариант, можно выкупить несколько маленьких рядом. У нас был интересный проект в селе Новый Буян Самарской области. Владельцу дома, который мы строили, принадлежало полгектара земли. В одном углу у него на участке росли сосны, в другом – плодовые деревья, а еще на территории располагалось небольшое озеро. Между этими объектами получилась отличная аллея для прогулок. Особенность таких больших участков в том, что уход за ними требует много времени и сил.

Как правило, чем дальше ты отъезжаешь от города, тем дешевле земля. Если для тебя не проблема ездить на дачу или в свой загородный дом за 100 км, то вариантов найти классное место по хорошей цене будет больше. Первый дом, который мы построили, находится в селе Зольное на полуострове Самарская Лука. Землю там и сейчас можно купить сравнительно недорого. Главный плюс этого места в том, что оттуда открывается красивый вид на Волгу и Жигулевские горы. Но добираться до него очень неудобно. Путь на машине из Самары занимает больше двух часов. Есть еще паром, но он ходит нечасто. В таких случаях может обойтись дороже сама стройка. Я уже говорил, что стоимость доставки стройматериалов зависит

¹ СНТ – садовое некоммерческое товарищество

² ДНП – дачное некоммерческое партнерство

от расстояния. На оплату строителей оно тоже влияет. Многие компании просто не берутся за отдаленные объекты либо называют ценник в два раза выше обычного, чтобы компенсировать затраты на дорогу. Проще найти каких-нибудь шабашников на месте или где-нибудь в соседней деревне. Но где гарантия, что они все сделают качественно?

Определившись с размером участка и зоной поиска, отправляйся смотреть варианты своими глазами. Если какой-то из них тебе сразу понравится, не спеши с решением. Лучше приехать на место еще раз через пару дней, не договариваясь о встрече с продавцом. Чтобы оценить участок свежим взглядом и познакомиться с соседями. Обрати внимание на социальное положение и образ жизни людей, которые будут жить рядом с тобой. Не зря же говорят: окружение решает. Подумай, хочешь ли тебе с ними общаться и решать вместе какие-то вопросы? Найдут ли здесь друзей твои дети?

Также соседи могут рассказать, есть ли какие-то проблемы с участком. Например, о том, что по весне его иногда затапливает. Может быть, тебе не понравится конкретное место из объявления, но приглянется сам поселок. В таком случае местные жители могут подсказать, кто еще собирается продать землю. Еще о свободных участках можно узнать в администрации населенного пункта.

Если ты не торопишься с покупкой земли, можно подобрать несколько вариантов и приехать посмотреть на них в разное время года. Так ты узнаешь, можно ли будет подъехать к дому осенью в сезон дождей, хорошо ли чистят дороги от снега зимой. Возможно, есть смысл на время арендовать дом где-то рядом. Протестируй свою мечту, проживи ее в реальности! Но сильно не затягивай с выбором. Через какое-то время понравившегося участка уже может не быть в продаже: хорошие места быстро разбирают.

Шаг 5. Проверь участок

Это один из ключевых шагов, который избавит тебя от массы проблем в будущем. Обычно, когда люди хотят купить землю для строительства дома, они смотрят на цену и расположение участка. «Понравилось? Берем!» А потом оказывается, что это кот в мешке, и неприятные сюрпризы начинают вылезать один за другим.

Я сам оказался в такой ситуации. Землю для строительства своего загородного дома я купил в тот же год, когда основал компанию TopBild и еще не знал многих тонкостей.

Участок стоил недорого: всего 100 тысяч рублей. Через 500 метров от него начинался лес – о таком месте я и мечтал. Больше я уже ни на что не смотрел. Хотя надо было обратить внимание на коммуникации.

Вода

Магистральный водопровод обычно есть только в городской черте или благоустроенных коттеджных поселках в ближайшем пригороде. Во всех остальных случаях нужно делать скважину. Чем она глубже – тем дороже. На моем участке, чтобы достать до воды, пришлось опуститься на 86 метров. Это много. Глубже 120 метров бурят редко: скорее всего, воды там нет, и нужно вести ее другими методами. Такое встречается в горах. В Крыму, например.

Лайфхак: чтобы понять, как глубоко залегает вода и есть ли она вообще, можно позвонить специалистам, которые занимаются бурением скважин, назвать адрес и поинтересоваться, сколько будут стоить их услуги в этом месте. Те, кто работает давно, знают все поселки и смогут тебя сориентировать.

Свет

Электричество на моем участке было, но напряжение оказалось слабым. Многие радуются, когда видят столбы с проводами: «Свет есть! Супер!» Но наличие сетей само по себе не гарантирует отсутствие проблем. Сеть может быть старой, а напряжение низким: не 220 вольт, а 170 или вообще 140. Из-за этого даже обычный чайник будет греться дольше, чем обычно, а более мощные приборы могут вообще не включаться – на них будет срабатывать встроенная защита от перегрузки.

С такой проблемой столкнулась одна наша клиентка. В ее доме не работали теплые полы. «Наверное, вы что-то неправильно мне сделали», – пожаловалась она. Но причина была как раз в низком напряжении сети. Зимой жители деревни начали включать обогреватели, сильно увеличив нагрузку на изношенную сеть. В итоге ни у кого ничего не грело.

Выходом из этой ситуации может стать установка стабилизатора напряжения или отдельного трансформатора, но это дорогостоящая история.

Лайфхак: чтобы узнать, есть ли проблемы со светом в поселке, не обязательно быть электриком. Достаточно спросить об этом местных жителей. Если электричество для них «больная тема», тебе точно об этом расскажут.

Газ

Если дом нужен тебе для отдыха летом или эпизодических визитов в течение года, можно обойтись без газа. Но если ты планируешь приезжать каждые выходные или жить в доме круглый год, вопрос газификации стоит остро. Конечно, можно по старинке отапливать дом с помощью печки или включать в холодное время года электрические обогреватели. Мощности нескольких приборов хватит даже на большой дом, но счет за потребленную электроэнергию может неприятно удивить.

Как вариант, в загородном коттедже можно поставить систему «умный дом», которая будет экономить электричество. Например, можно запрограммировать ее так, чтобы температура опускалась до 15 градусов, когда в доме никого нет. Однако дом для постоянного проживания лучше все же подключить к газу. Это потребует больших вложений на старте, но будет выгоднее в долгосрочной перспективе.

Будь внимателен: даже если газовая труба проходит совсем рядом с твоим участком, это не значит, что ты сможешь к ней подключиться. Например, если на ней уже «висит» много потребителей, газовики могут отказать в новой врезке: мощности на всех не хватит. В таком случае придется тянуть к себе отдельный трубопровод, что будет стоить намного дороже и займет больше времени. Или может оказаться, что газ в трубе идет под высоким давлением и, чтобы подключиться, нужно скинуться с соседями на строительство понижающей станции. И таких нюансов множество. Уточни у продавца, есть ли у него разрешение на подключение газа.

Я купил землю в дачном массиве. Он не газифицирован, и вряд ли это произойдет в ближайшее время. Из 40 домов на линии всего 5 капитальных, вести газ невыгодно. Единственное, с чем я попал в точку с этим участком, – он находится на одной улице с домом председателя СНТ, то есть в безопасном месте, воры там не лезут. Но минусов в итоге оказалось больше. Думаю, сейчас я бы выбрал другое место, а тогда подумал: «О! Лес рядом – круто. Беру!» На самом деле участков рядом с лесом у нас много, не за все стоит хвататься.

Сейчас у меня в собственности есть еще один земельный участок. Я планировал построить на нем дом на продажу. Как я его выбирал? Во-первых, по расположению. Для меня было важно, чтобы он находился недалеко от города. На машине от этого места до центра Самары всего 40 минут. Во-вторых, я смотрел на доступность инфраструктуры, чтобы рядом был детский сад, школа, больница. По этому параметру тоже все хорошо: в 15 минутах езды находится крупный поселок, где все это есть.

Конечно, я проверил все коммуникации. Поселок газифицирован. Вода на участке есть, причем неглубоко. Значит, в будущем потребуются меньше вложений. Также в поселке стоит новый трансформатор, который дает положенное напряжение. На въезде есть шлагбаум – чужие машины просто так не заедут. Хорошей дороги пока нет, но почва песчаная, и, когда идет дождь, там практически нет грязи: песок быстро все пропускает. А самое главное – что рядом лес. Причем даже ближе, чем на моем первом участке. Учитывая все плюсы, я начал всерьез задумываться о том, чтобы продать дом, а на этом участке построить себе новый.

Чтобы с самого начала сделать правильный выбор, советую обратиться за помощью в строительную компанию. У большинства из них есть услуга проверки земельного участка. Выводы профессионала особенно пригодятся, если ты колеблешься с решением. Допустим, тебе понравилось три участка. Инженер выезжает на места и оценивает их, просчитывая, где построить дом будет экономически выгоднее. Есть нюансы, на которые неспециалист не обратит внимания. Например, рельеф. Построить дом на склоне холма будет сложнее, чем на ровной поверхности. Особенности местности влияют на выбор фундамента, количество этажей и тип постройки.

Другой пример – подъездные пути. Возможно, на машине ты без проблем проехал к участку. На первый взгляд, дорога действительно кажется хорошей, но может быть так, что длинномеры, которые перевозят арматуру, трубы, доски, по ней не пройдут. У одного из наших клиентов при подъезде к дому на повороте стоял столб, а за ним начиналась «змейка». Так что доставка стройматериалов до места оказалась невозможной. Нам приходилось на трассе разгружать грузовик, а потом с помощью погрузчика перевозить все на участок.

ГПЗУ

Когда к нам обращаются за помощью в подборе земли, мы также рекомендуем покупателям запросить у продавца ГПЗУ – градостроительный план застройки участка. Заказать его может только собственник. В этом документе зафиксированы разрешенные параметры строительства, в том числе какой высоты может быть твой будущий дом и в каком месте его можно возводить. Бывает так, что строить на участке вообще ничего нельзя, потому что он находится в зоне с особыми условиями использования – например, в охранной зоне газопровода.

Недавно один из наших клиентов купил четыре земельных участка по 10 соток в черте города. Каждый стоимостью 2,5 миллиона рублей. С коммуникациями там все хорошо, но земля находится очень близко к лесу. Напомню, участки в черте города. Выглядело это максимально подозрительно – мы предупредили об этом заказчика, но он все же не стал просить у продавца ГПЗУ. Документ делается достаточно долго, две недели. Он побоялся, что за это время землю купит кто-то другой. После покупки он сам, как новый владелец, запросил ГПЗУ. И выяснилось, что земля находится в рекреационной зоне, где нельзя строить капитальные дома. Теперь ему нужно доказать в суде, что это ограничение было наложено незаконно на землю для индивидуального жилищного строительства. Если получится, можно будет строить.

Еще один важный момент – категория земли и вид разрешенного использования.

В России есть семь категорий земель. Для строительства домов подходят только две из них: земли населенных пунктов и земли сельхозназначения. При этом у них должен быть один из трех видов разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), для ведения садоводства или личного подсобного хозяйства (ЛПХ). В последнем случае нужно быть внимательным: если участки ЛПХ расположены на территории сельскохозяйственных земель, их можно использовать только для выращивания сельхозпродукции, любое строительство здесь запрещено. На ЛПХ в границах населенного пункта это ограничение не распространяется.

Чтобы сразу отсеять неподходящие участки, выясни правовой статус земли заранее. Для того чтобы это сделать, нужно знать кадастровый номер участка. Обычно продавцы размещают его в объявлении о продаже земли. Введи этот номер на сайте публичной кадастровой карты Росреестра – и ты узнаешь не только категорию земли и вид разрешенного использования, но и точные границы участка, его кадастровую стоимость (она влияет на размер налога), данные о собственнике, сведения об имеющихся ограничениях и обременениях (например, ипотеке или аресте). Или, если не хочешь разбираться в этом сам, закажи проверку земельного участка в юридическом агентстве.

Как видишь, параметров оценки много. Ни о чем не забыть тебе поможет мой чек-лист. Используй его для сравнения понравившихся участков.

Чек-лист

по

выбору

Земля для сравнения	Участок 1	Участок 2
Цена		
Площадь и расположение		
Подъездные пути		
Соседи		
Вода		
Свет		
Газ		
Особенности места (рельеф, строения, деревья)		
Категория земли (ИЖС, СНТ, ЛПХ, СНТ, ДНП)		
Юридическая чистота		

Шаг 6. Выбери строительную компанию

Пришло время найти людей, которые построят твой дом. Возможно, ты уже выбрал строительную компанию, когда искал специалистов для проверки своего земельного участка. Если нет, настала пора это сделать.

В основном строителей ищут через сарафанное радио. Это и понятно: всем хочется быть уверенными в результате, а плохих исполнителей вряд ли будут кому-то советовать. Хорошим бригадам реклама не требуется: их контакты передают из рук в руки. К нам 80% клиентов тоже приходят по рекомендации, потому что мы строим дома на совесть: всегда на связи, все доводим до конца, внимательны к деталям.

И все же на советах знакомых я предлагаю не останавливаться. Сравни разные строительные компании и выбери лучшую. Основное, на что нужно смотреть, – это опыт. Сколько лет они уже на рынке? Какие объекты построили? Есть ли среди них те, на которые уже закончилась гарантия? Может быть, фирма совсем недавно появилась и успела построить только пару домов. Насколько качественно строители выполнили свою работу, будет понятно со временем: не все ошибки видно сразу. Если есть дома, которые прошли гарантийный срок, и за это время с ними не возникло проблем, значит, строят хорошо.

У каждой уважающей себя строительной компании обязательно есть портфолио. Я также делаю видеобзоры построенных домов на [своем канале](#) в YouTube.

Но красивая картинка – это одно. Лучше самому приехать на строящийся или уже готовый объект, чтобы оценить качество работ воочию. Опытные заказчики при этом еще и с владельцем пообщаются, поинтересуются, как шла работа по строительству дома, были ли какие-то «косяки», а потом спросят: «Вот этот дом какая бригада строила? У меня будет та же или другая?» Это важно, потому что, хоть мы и стараемся, чтобы все наши команды были крутыми, по факту это не так. Всегда есть передовики, которые делают свою работу быстрее и качественнее. Понравилось, как работают строители? Познакомься с бригадиром, узнай, когда они освободятся.

Кроме портфолио рекомендую обратить внимание на офис компании. Особенно если до этого ты контактировал с ее представителем только по телефону. Оцени, соответствует ли то, о чем тебе говорили, реальности. Расписать, как все прекрасно, несложно. Хорошие менеджеры знают, что нужно сказать клиенту, чтобы он поверил, что перед ним серьезная фирма. Например, что в команде есть свои дизайнеры, архитекторы, сметчики. И вот ты приезжаешь в офис, а там такой «чапыжник», что на стул сесть страшно... И никого из тех специалистов, которых тебе обещали. Доверишь ли ты таким людям строительство дома своей мечты?

Наш офис – моя гордость. Недавно мы переехали в новое помещение площадью 255 м². Его главная фишка в большом шоуруме. Время наших клиентов стоит дорого. Чтобы при работе над проектом им не приходилось тратить его на поездки по строительным магазинам, мы собрали большую часть образцов материалов для строительства дома у себя на площадке. Причем материалы для наружной отделки зданий можно посмотреть не только на витрине. Самые популярные разновидности: дерево, натуральный камень, фасадную плитку и штукатурку – мы использовали в оформлении фасада нашего офиса. Заказчики могут понять, как погодные условия влияют на их внешний вид.

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.