

Чек-лист по подготовке к строительству от FMСтрой

Ваши шаги	Действия	Проблемы, с которыми Вы можете столкнуться, не выполнив эти действия
<p style="text-align: center;">Шаг 1: Выбор земельного участка</p> 	<p>Здесь надо принять во внимание несколько условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ваши цели (дом для постоянного проживания или может быть для приезда на выходные) - Площадь участка и месторасположение (транспортная доступность, отдаленность от города, будет ли беседка на участке или огород) - Наличие хорошей дороги (для тех, кто планирует частые поездки) - Категория земли и вид разрешенного использования земли - Наличие электроэнергии на участке 	<ul style="list-style-type: none"> - Каким бы привлекательным ни был участок, если вы не сможете ежедневно спокойно добираться до него без риска застрять по дороге или повредить машину, стоит серьезно задуматься насчёт покупки. К тому же постоянная езда по бездорожью негативно отражается на состоянии машины и проживание в таком месте приведет к большим затратам на ее обслуживание. Представьте, как вы будете ездить по этой дороге ежедневно, и только после этого принимайте решение. - Для строительства частного дома подходят земли населенных пунктов (земли поселений): земля ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) и ЛПХ (личное подсобное хозяйство), а также СНТ (садовое некоммерческое партнерство) и ДНП (дачное некоммерческое партнерство), но тут могут быть сложности с пропиской. - Сложно представить себе жизнь без наличия электроэнергии, однако в самых экономичных вариантах может отсутствовать даже она. Подобные участки очень привлекательны своей низкой ценой, но прежде, чем принять решение, посмотрите на каком расстоянии находится ближайший электрический столб, посчитайте сколько столбов нужно будет установить и во сколько это обойдется. Вполне возможно стоимость сравняется с идентичным участком с уже подведенным электричеством, но при этом не нужно будет затрачивать ваши труды и время. При расположении ближайшего электрического столба с нужным напряжением не более, чем в 500 метрах от участка, столбы устанавливаются за счет электросетевой компании, если же ближайший столб находится дальше, придется доплатить.
<p style="text-align: center;">Шаг 2: Геодезические работы</p> 	<p>Важным подготовительным этапом в строительстве является межевание и вынос границ земельного участка в натуру. Если в выписке ЕГРН на Ваш земельный участок отсутствуют координаты, то необходимо позаботиться о проведении кадастровых работ. Для этого необходимо обратиться к кадастровому инженеру для осуществления процедуры уточнения границ. Как правило, предоставление данной услуги занимает порядка 1 месяца.</p>	<p>Наличие четкой границы земельного участка, соответствующей сведения Государственного Кадастра Недвижимости, уберезет Вас от нарушения Градостроительного кодекса. Не стоит пренебрегать этим вопросом, т.к. зачастую, не соблюденные нормы по допустимым расстояниям от строения приводят к сносу всего здания.</p>

Шаг 3: Геологические работы



Для выбора типа будущего фундамента важно исследовать геологические характеристики почвы на участке застройки. Однако делать геологические изыскания необходимо именно в пятне застройки, в противном случае, они просто не имеют смысла. Для этого необходимо сначала определиться с расположением дома на Вашем участке и по данному ситуационному плану проводить геологические работы.

Не выполнив этого условия у вас повышается вероятность возникновения трещин, просадки и уменьшается общая надежность всей конструкции.

Шаг 4: Выбор и покупка проектной документации



Обязательно ли нужно делать проект? Точка зрения Градостроительного кодекса проста: для строительства любого капитального здания, то есть имеющего фундамент, нужно получить разрешение на строительство. В пакет документов, подаваемый на рассмотрение, в обязательном порядке входит проектная документация. Она разрабатывается юридическим лицом (ИП или проектная компания), имеющим лицензию на предоставление такого рода услуг.

К чему же приводит отсутствие проекта?

- Строеение невозможно зарегистрировать в кадастре, а без этого нельзя выполнить никаких юридических действий - завещать, подарить, продать, сдать в аренду или залог, даже просто прописаться в нем.
- Несущие и ограждающие конструкции здания, возведенного без профессионального расчета, часто не отвечают требованиям безопасности, жизнь в такой постройке может быть не комфортной, вредной для здоровья, а затраты на отопление значительны.
- Конструктивные просчеты могут привести к разрушению здания.
- Потенциально опасный для проживающих дом, построенный без проекта, по решению суда могут обязать снести.

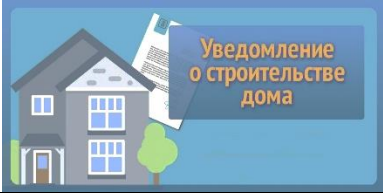

Шаг 5: Создание сметы



Калькуляция затрат на строительство дает нам увидеть финансовую сторону будущего дома. Ведь правильно составленная смета позволяет:

- соразмерить стоимость реализации поставленных задач с реальным бюджетом
- заблаговременно подготовить источники денежных вливаний
- избежать необоснованных расходов

Без сметы у вас как у заказчика меньше аргументов, чтобы защитить свой бюджет: вам могут навязать дополнительные работы или взять деньги за то, что даже не делали. Но даже идеальная смета может не уберечь от дополнительных трат. Зато она поможет решить, обоснованы эти траты или нет. Если вы заключили договор со строительной фирмой, вы можете попросить объяснить, почему от вас требуют больше денег, чем указано в смете. Они обязаны доступно рассказать, почему нужны дополнительные работы. Смета определяет и технологию проводимых работ.

<p>Шаг 6: Документы и разрешение</p> 	<p>Здесь стоит обратить внимание на вид разрешенного использования земельного участка, на котором планируется строительство дома. Если участок был предоставлен для индивидуального жилищного строительства, то по общим правилам получение разрешения на строительство требуется. Если земельный участок предоставлялся для ведения садоводства или дачного хозяйства, то получение разрешения на строительство дома не требуется.</p>	<p>Любое незаконное строительство влечет за собой административную ответственность. Поэтому мы настоятельно рекомендуем позаботиться об уведомлении о начале строительства заблаговременно. Ведь последствия могут быть серьезными – материально затратными, да и нервная система не придет в восторг от долгих судебных тяжб.</p>
<p>Шаг 7: Выбор строительной компании</p> 	<p>Тут вы можете отталкиваться от отзывов из интернета, сарафанного радио, но советуем обратить внимание на несколько критериев:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Надёжность. Признаки надёжной компании: срок присутствия на рынке, готовые объекты, организационная правовая форма. - Расценки и прозрачность ценообразования. - Отсутствие строящихся, или построенных домов должно насторожить. Это говорит или о боязни отзывов бывших заказчиков, или о том, что Ваш дом станет первым опытно-экспериментальным образцом будущих строителей. - Гарантии и сроки строительства. - Подход компаний к процессу. 	<p>Если не соблюсти все критерии отбора строительной фирмы, существуют вероятность нарваться на недобросовестного подрядчика и в итоге потратить много финансовых и моральных сил на исправление недоработок.</p>

Высокий уровень профессионализма каждого специалиста, максимальная ответственность при выполнении любых задач, неизменное соблюдение утвержденных стандартов и достигнутых договоренностей – основные принципы, которыми руководствуются все сотрудники предприятия.

**Ищете надежную компанию для строительства домов в СПб?
Просто позвоните по тел:
(812) 966-96-42**

