



г. Владивосток, ул. Пушкинская 34
тел. +7 994 102 30 69

О ЧЕМ НЕ РАССКАЖУТ СТРОИТЕЛИ

Вокруг море рекламы про дома "за 2-3 миллиона рублей". Но в процессе стройки дом постепенно и "обоснованно" вырастает в стоимости. В полтора-два и более раз. Это реально выбешивает и злит. И выбивает из колеи, если дополнительные деньги взять негде.

Чтобы избежать разочарований и заранее оценить итоговую стоимость дома, нужно задать строителям ряд конкретных вопросов. И сделать это **до(!)** начала строительства.

Какие вопросы задавать, чтобы не остаться на улице?



ЧТО ВКЛЮЧЕНО В СМЕТУ

Часто 2-3 миллиона рублей - это стоимость только «теплого контура» дома. Или даже «голой» коробки без окон и дверей. В которой жить невозможно по определению.

При беглом взгляде это выглядит, как готовый дом. И ценник привлекательный.

Но этот «дом» без воды, канализации и электричества. Без отделки и отопления. Внутри голые стены из строительных блоков. В такой дом еще придется вкладываться. И не малые деньги.

Есть несколько вариантов сдачи дома: «коробка», «тёплый контур», «white box» и чистовая отделка. Но разные застройщики по разному понимают их наполнение.

Например, есть такие строители, у которых в «контур» не входят окна и двери. Или земляные работы.

Или в смете может «оказаться» фундамент на винтовых сваях. Он заметно дешевле, но не капитальный. Для бани пойдет. А для жилого дома нет.

Проясните детально – что конкретно входит в смету, а чего там нет.

ЗАПРОСИТЕ ИНФОРМАЦИЮ О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАСХОДАХ

А для этого сначала надо понять, где вы будете брать воду: скважина, колодец или центральное водоснабжение?

Есть ли возможность подключить электричество? Согласование тоже потребует денег и времени.

Например, только за факт подачи заявления в электросети на подключение нужно выложить около 70 тыс.руб. И ждать до 6-ти месяцев.

И, наконец, самое интересное и увлекательное (кто в теме – знает): куда вы будете девать сточные воды? Это к вопросу о септиках и добрых отношениях с соседями.

На итоговую стоимость дома может сильно(!) повлиять подготовка и отсыпка грунта, осушение участка, корчевка деревьев, устройство подъездных путей.

РИСКИ И НЕПРЕДВИДЕННОЕ

Строители хотят выглядеть привлекательнее в глазах заказчика. И предлагают «оптимистичные» сроки стройки.

Не учитываются типичные для строительства задержки из-за погоды, задержек с поставками, занятости бригад и других непредвиденных сложностей.

А еще в течении стройки у вас обязательно появятся разные «идеи» по улучшению проекта: окна заламинировать в другой цвет, передвинуть стенку и тд . И это тоже отразится на сроках.

Заранее спросите о возможных рисках. Это поможет подготовиться к увеличению сроков и непредвиденным расходам.

ПОДВОДНЫЕ КАМНИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Таких ситуаций в строительстве - целый вагон с прицепом. И каждая требует внимания.

Например, заказали вы дом из газоблока, но без фасада. Ну, потому, что решили построить больше «метров» и на фасад банально не хватило бюджета. А фасад на «потом», с каких-нибудь следующих денег...

И из-за такого решения довольно быстро проявятся две неочевидные проблемы:

Первое – дом без фасада, вероятно сделан по минимальным нормам энергоэффективности. Расходы на отопление будут заметно выше. И в дальнейшем дополнительное утепление (и дополнительные расходы) потребуется.

Второе – не защищенный фасадом газоблок может начать разрушаться уже на второй год. Последствия ударят по карману еще сильнее.

Если строители достаточно честны, то предупредят вас заранее. Если нет, то последствия вы почувствуете на себе сами – когда все само «посыпется».

Алексей
Отвечает
на все вопросы



Ведя открытый и честный диалог с застройщиком и уточняя все детали, можно избежать скрытых платежей и и получить свой дом мечты за понятные деньги.

ЧЕК-ЛИСТ

Вопросы к строителям – просто берите и спрашивайте.
Прямо и без стеснений

Но до того изучите репутацию компании. Сами. В интернете.
И помните, что хорошие отзывы не всегда настоящие.

1. Сколько домов построили? Какой опыт?

Очевидно, что у строителей с опытом больше шансов построить ваш дом мечты.

2. Статус компании-подрядчика?

Наличие юрлица — первый признак серьезного бизнеса, а не «дикой» бригады. Гарантий больше в разы.

3. Есть ли аккредитация в банках? И в каких?

Ипотечникам комфортнее работать со строителями, которых банки признали и доверяют им.

4. Количество строящихся домов прямо сейчас?

Если компания демпингует и хватается за любой заказ, есть шанс нарваться на невнимательность, задержки и небрежность.

5. В чьей собственности участок?

Если своего участка нет, надо внимательно изучать документы, вне зависимости у кого вы его покупаете.

6. Инфраструктура и транспортная доступность?

Будет ли там жить удобно? Уточните - есть ли рядом школы, детсады, магазины и все остальное?

7. Возможность и стоимость подключения коммуникаций?

Что с подключением воды, света и канализации? Как будут решаться эти вопросы. Сроки и стоимость?

8. Стоимость строительства дома? И что в нее входит?

Нужно точно понимать, что Вы получите за свои (а тем более за заемные) деньги. От подготовительных работ на участке до сдачи-приемки дома.

9. Какие расходы по вводу дома в эксплуатацию не вошли в смету?

Допустим, у вас договор на теплый контур. Сколько нужно еще потратить денег, чтобы начать жить в Вашем новом доме. Оцените честность ответов строителя. И свои возможности.

10. Какой фундамент, утепление цоколя?

Утепление и наружная отделка фундамента существенно увеличивает его надежность и срок службы.

11. Материал стен, толщина утепления, отделка фасада?

Существуют рекомендации по толщине утеплителя для Приморского края. Они отличаются для разных климатических зон Приморья. Следуйте им.

12. Сроки строительства?

Пообещали за 3 месяца под ключ, а у компании большой пакет заказов, это скорее всего, не реальные сроки.

13. Гарантии.

Если в рекламе звучит срок в 50 лет, можно вспомнить притчу про Ходжу Насреддина, ишака и падишаха (смотрите в инете). И еще раз внимательно перечитать пункт про гарантии.

14. Чем дом будет отапливаться в холодное время года? И сколько это будет стоить?

Много зависит от площади и энергоэффективности дома. До 100 метров можно успешно топиться электричеством.

15. Какой будет канализация, если нет централизованной сети?

Накопительная емкость или септик? Будет ли справляться с вашими объемами (чтобы не было запаха и проблем с соседями)? Уточните стоимость обслуживания.

+7 994 102 30 69



Алексей

Отвечает на все вопросы