



## Дом "Под Ключ", ведь он будет дороже?

Это самый распространенный вопрос. Многие считают, что если во время строительства самим привлекать рабочих на каждый этап строительства, находя их по объявлениям, что-то делать самим - получится дешевле, чем заключить договор со строительной фирмой «под ключ». Может быть, это и было бы так..... но только в идеальном мире. На практике же такой подход, как правило, в итоге получается не то что дешевле, а дороже, на много дороже! Но если Вы только сами не являетесь строителем с многолетним стажем. Почему? Ну, что ж, попробуем рассказать *почему* так получается...

При строительстве собственного дома все знают, что нужен фундамент, цоколь, стены, крыша и т.д. но не многие думают о том, что на любом этапе строительства существует множество нюансов, тонкостей и подводных камней. Больше того, если взять каждый из этапов строительства, может сложиться ситуация, когда каждый из них выполнен хорошо, а в «сборе» появляются проблемы...

Давайте рассмотрим трудности, с которыми люди сталкиваются чаще всего, при строительстве дома самостоятельно, разными бригадами, строящими разные этапы дома, а так же вопросы, которые практически всегда возникают у будущего собственника дома, но которые не слишком очевидны, чтобы уделять им должное внимание.

□ **Время.**

Когда Вы строите дом самостоятельно, Вы тратите на него много времени. Может показаться, что Вы экономите средства, но это не так. Подумайте о том, что те часы, которые вы тратите на поездки по магазинам, строительным базам, на простаивание в пробках и очередях в ожидании выписки того или иного материала, Вы могли бы работать и получать денежное вознаграждение за свою работу (прибыль или зарплату). В экономике это называется упущенной выгодой. Например: вы купили кладочную сетку, самую дешевую в городе, но потратили на поиски и покупку целый день, сэкономив при этом 500 руб., а могли бы провести это время на работе и заработать 1000 руб. Цифры примерные, и у каждого человека они свои, но суть одна и та же. Согласитесь, сомнительная выгода получается.

То время, которое Вы тратите на закупку и доставку материалов, ежедневный контроль над строительством, Вы бы могли провести со своей семьей, детьми, родными. Ведь это лето, удивительное время года. Тепло, хорошо, речка, море, дача, шашлык. А дети растут, время проходит, а Вас нет рядом, Вы на поле с рабочими, а не со своей семьей. Сейчас, возможно, это и не принципиально для Вас, но поверьте, пройдет время и это станет важным. Но, то лето прошло, и время уже не вернуть. Эквивалента в рублях этому времени просто не существует. Оно бесценно. Подумайте об этом.

### □ «Невидимые» расходы.

Сломалась болгарка – поехали, купили. Два мастерка – поехали, купили. Три килограмма гвоздей – поехали, купили т.д. и т.п. до бесконечности. Бензин считаете? Ведь поездки от дома в поле до магазина не близкие. Раз съездили, второй - в итоге в день 100-200-300 км. А это бензин 300-500 руб. в день, умножаем на 30 дней .... Да-да 9 000-15 000 руб., а то и больше.

Пробег машины учитываете? Нет? А зря. Дороги, как правило, в полях, мягко говоря, не очень, ходовая изнашивается намного быстрее, чем при езде по асфальту. Техническое обслуживание автотранспортных средств тоже денег стоит и, в зависимости от машины, может составлять значительную сумму. И это все при условии, что ничего не сломается. Потому что если сломается смело – прибавляйте к «невидимым» расходам стоимость зап. частей и стоимость работы по их замене.

Посчитайте, сколько Вам нужно сэкономить, что бы эта сумма равнялась сумме на вышеперечисленные «Невидимые» расходы и тогда Вы получите «ноль». Та экономия, которая остается сверху этого ноля - НАСТОЯЩАЯ экономия. Будьте честны с собой, экономьте правильно, если эта экономия существует на самом деле.

## □ Выбор материала.

Очень распространенная ошибка брать материал на стены подешевел. Да, при закупке материалы Вы действительно тратите меньше, но... Возьмем для примера керамзитный блок. В среднем, на средний дом, при кладке «в блок» нужно 4000 блоков. Разница в цене хорошего и обыкновенного блока составляет в среднем 10 руб. то есть 40 000 руб. Весомая разница, если бы не одно но! Блоки дороже, имеют ИДЕАЛЬНУЮ геометрию. Ставишь рядом два блока – зеркало. Те, что дешевле - немного, или сильно кривоваты. Стена получается не ровной.

Ну и что, скажете Вы, все - равно облицовывать снаружи и штукатурить внутри. Совершенно верно, но блоки с идеальной геометрией штукатурят в слой 1-2 см., а с кривыми блоками до 5 см. Это дополнительный расход цемента, песка, воды, штукатур за такую работу возьмет дороже. Но хуже всего другое: штукатурный раствор дает усадку (когда из него выходит вода, он уменьшается в объеме).

Чем толще слой – тем больше усадка. А усадка это трещины, которые нужно заделывать шпатлевкой.

Шпатлевка дороже цементного раствора и расходиться очень быстро. Только мешки и доставай. Нужно покупать шпатлевку, нужно платить штукатурам, что бы они щели заделывали, причем штукатурка будет трескаться на протяжении долгого времени (до нескольких лет). То есть Вы экономите на кладке стен, но внутренняя (и возможно наружная) отделка этих стен становится намного дороже и экономии никакой не будет, очень часто такая экономия выходит дороже. А если прибавить к этому те нервы, которые Вы потратите во время созерцания всего этого безобразия, то вопрос о том нужна ли такая «экономия» становится весьма актуальным.

## □ Крыша все покажет

В ситуации, когда фундамент делают одни люди, цоколь – другие, а стены кладут третьи очень часто (намного чаще, чем Вы можете себе представить) возникают ситуации, которые очень трудно обнаружить. Когда дело подходит к крыше, выясняется, что крыша не идет. Разность уровней на стенах (немного 5-7 градусов на 10 метрах), погрешность в диагоналях (86 градусов вместо 90). Причем с кого спрашивать непонятно. То ли разметку под фундамент сделали с погрешностью, то ли уровень цоколя проверили недостаточно точно, то ли каменщики не качественно выполнили

кладку – не понятно.

Никто не проверяет размеры, уровни, диагонали, так как нужно, потому что это не их работа. Нужен фундамент – делают фундамент, нужен цоколь – делают цоколь, нужна коробка – делают коробку. Когда человек принимает поэтапную работу – все хорошо (а иногда и плохо), но когда все собирается вместе становится понятно, что что-то не так. Одно ясно совершенно точно: крыша не идет. Очень небольшие погрешности. Их трудно своевременно обнаружить, но все они себя покажут, когда дело дойдет до крыши.

Мауэрлат крыши устанавливается по внутренним или наружным диагоналям, а когда в диагоналях потерян градус – выставить его становится БОЛЬШОЙ проблемой, с которой способен справиться далеко не каждый кровельщик. Даже если удалось компенсировать все эти погрешности они все – равно никуда не денутся. Все эти неточности будут ежедневно «радовать» Вас в виде нарушений рисунка кровельного материала и подшивочной части коробов крыши, при условии, что эти погрешности не очень значительные, и крышу вообще возможно поставить...

### □ **Строительные бригады...** □

Есть хорошие, профессиональные ребята, порядочные, ответственные. Они могут Вам построить дом, в котором можно жить. Но есть и другие бригады, диаметрально противоположные. Они Вам могут не только не построить то что Вы хотите, но и угробить Ваш материал, и, поняв что они напортачили, прихватив Ваше имущество, скрыться в неизвестном направлении, поменять телефон и все... Подыскивая людей для строительства Вашего дома по объявлениям, Вы должны отдавать себе отчет, что Вы рискуете. Вы должны понимать, что по-настоящему хорошие строители никогда не будут работать за копейки, а плохие за большие деньги – запросто. Если вы не знаете тех людей, которых нанимаете по объявлениям на межличностном уровне, проверенном годами – Вы должны быть готовы к тому, что Вам может «не повезти» с бригадой и узнаете Вы об этом, когда уже будет поздно, когда уже что-то будет испорчено. Причем все расходы, вся ответственность за неотработанные деньги, испорченный материал, потерянное время, слом и переделку ошибок в 98% случаев будет лежать на Вас.

□ □ □ **Если Вы заключаете договор на строительство дома :** □

Вы всегда будите знать, кто Вам строит дом и где его можно найти.

Организация, которая согласна взяться за проект по строительству, может показать Вам и рассказать о тех домах, которые эта организация уже построила.

Если юридическое лицо (строительная фирма) подписывает с Вами договор – она берет на себя **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**, за те ошибки и погрешности, которые могут возникнуть в процессе строительства. Этот пункт очень важен и стоит немало. Далеко не каждый частный подрядчик готов пойти на это. Потому что это, для недобросовестных строителей абсолютно не выгодно. Они нанимают самую дешевую рабочую силу, предлагают минимальные цены для Вас, и то, что в итоге получится для них, по – большому, счету не важно. Ведь они не за что не отвечают и жить в этом доме не им...

Строительные фирмы, работающие не первый год, имеют собственные бригады, мастеров и бригадиров, проверенных работой и временем, построивших уже не один дом. Они знают, что нужно делать и как нужно делать. И именно потому, что они знают **КАК** нужно строить – строительные фирмы берут на себя **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**.

Бытует мнение, что строительство домов «Под Ключ» строительными фирмами обходиться дороже, чем частными бригадами, но это только на первый, весьма поверхностный, взгляд. Если Вы внимательно читали эту и другие статьи на нашем сайте, Вы, вероятно, уже поняли, что данное утверждение ошибочно потому, что стоимость работ считается не правильно. Очень много «невидимых» расходов просто не принимаются людьми в расчет.

Принимая решение о том, как строить свой будущий дом, люди просто не всегда понимают **РЕАЛЬНЫЙ** объем расходов. И это все при условии, что частные индивидуальные строители ничего не испортят, потому что если испортят... да что тут говорить, Вы и сами все понимаете...

В этой и других статьях мы постарались максимально подробно и честно рассказать Вам о тех проблемах и трудностях, с которыми Вам в той или иной степени придется столкнуться при строительстве дома.

И в заключении, хотелось бы напомнить две поговорки:

Мы не настолько богаты, что бы покупать дешевые вещи...

...и Скупой платит дважды...

Помните об этих поговорках, когда будете принимать решение.