

# Как построить свой дом без кредитов и сбережений



[www.vsvoem-dome.ru](http://www.vsvoem-dome.ru)  
Евгений Расходчиков

# Как построить свой дом без кредитов и сбережений

---

## Предисловие

Во-первых, хочу поблагодарить вас, дорогой читатель.

За то, что не поленились получить эту мини-книгу и тем более ее открыть. Я очень хотел бы, чтобы она оказалась вам полезна и то время, которое вы потратите на ее прочтение, позволило бы вам сэкономить гораздо больше времени, нервов и денег на строительство собственного дома.

Во-вторых, кратко представлюсь.

Меня зовут Евгений Расходчиков. В 28 лет, не будучи профессиональным строителем и работая в сфере информационных технологий, я построил дом для своей семьи, в котором мы сейчас и живем: я, жена, 2 дочки, собака, и кот ☺

А в настоящий момент я помогаю другим индивидуальным застройщикам построить свои надежные, теплые и уютные дома и избежать многих ошибок, которые, к сожалению, очень распространены.

## Почему я хочу и могу говорить об этой теме?

До строительства своего дома у меня уже был некоторый опыт в строительстве, поскольку вырос в своем доме и мы постоянно что-то строили – дачи, хозяйственные постройки себе и родственникам... Но это было только разминкой ☺ То о чем я буду рассказывать ниже, я прошел на своем опыте в процессе подготовки и строительства своего дома. А также почерпнул из опыта десятков других людей, который мне известен.

А хочу рассказать о своих выводах потому, что встречаю очень много людей которые мечтают о своем доме, но из-за того что не представляют себе процесс строительства или думают для них это слишком дорого, считают что свой дом это что-то нереальное. Что квартиру купить легче, или что о своем доме можно начинать думать, имея как минимум 5-10 миллионов рублей.

Я же хочу сказать, что это не так.

Если говорить о покупке квартиры, то здесь за вас уже все решено – какая будет квартира, какая планировка и размеры. Вам только остается только принести ваши деньги и раздать их всей цепочке людей, которые принимали участие в процессе: администрации которая выдавала согласования, контрольно-ревизионным службам, инвестору, застройщику, риэлтору и многим другим.

В случае постройки вашего дома здесь все зависит только от вас. Какой будет дом внутри и снаружи, кому вы будете отдавать деньги и за что – решаете только вы. Этот процесс очень интересный и увлекательный, и если подойти к нему разумно и творчески, то вы останетесь очень довольны результатом.

Я уверен что,

обеспечить себя жильем в виде собственного дома может любой человек, имеющий обычный средний доход, при грамотном подходе к строительству. О важной части этой «**строительной грамотности**» опишу ниже.

### **Расскажу о моей задаче, которую я поставил себе в конце 2009 и успешно решил к концу 2010**

Я решил строить дом в Подмосковье для постоянного проживания. Об участке я позаботился заранее. Это был красивый дачный участок в окружении хвойного леса. Из коммуникаций была только дорога. И теоретическая возможность подключения электричества.

Дом планировал построить и переехать в него за сезон. Скоро должен был родиться наш первый ребенок, и продолжать жить в съемной квартире уже становилось невозможно.

Бюджет первого этапа (4-6 месяцев - готовность к проживанию), я определил жестко - не более 1 миллиона рублей. В течение второго этапа (1-2 года) я планировал потратить еще 0,5-1 миллион рублей для окончательного обустройства: мебелировки, люстр, занавесок и прочих необходимых для комфортной жизни вещей. Площадь около 150 кв.м, в доме естественно должны быть все привычны городские удобства.

На момент принятия решения сбережений не было, кредит брать я принципиально не хотел. Решил строиться на то, что зарабатывал тогда на своей работе.

Считаю что это очень важное решение – не откладывать, т.к.:

- Цены на строительные материалы со временем растут
- Строительство можно разбить на этапы, а отсутствие спешки повышает качество и снижает стоимость

- Создание дома при ограниченном бюджете мотивирует искать оптимальные решения, и одновременно повышать свой доход

В итоге удалось все сделать так как я планировал. Начал возводить стены в конце апреля 2010, а жить в новом доме мы стали в конце августа 2010.

Естественно, чтобы уложиться в такие жесткие рамки по бюджету и времени, мне пришлось тщательно готовиться. И оптимизировать все, что только можно.

#### **Уменьшения расходов я достигал на этапах:**

1. Проектирования дома: планировка, выбор технологии строительства, решений по коммуникациям
2. Выбора строителей: строительная фирма, частная бригада, гастарбайтеры
3. Контроля за ходом работ, закупками и расходом материалов
4. Выполнения части работ своими силами, и с помощью друзей и родственников

Весь процесс своего строительства я подробно описал [ЗДЕСЬ](#).

А теперь ключевые моменты каждого этапа:

## Оптимизация при проектировании

- **Выбор соответствующей технологии строительства стен, оптимально удовлетворяющей вашим требованиям**

Дом для дачи или ПМЖ, чем будет отапливаться, как должен выглядеть внешне и внутренне. Каркас, бревно, клееный брус, блоки из ячеистого бетона, керамика – стены из них с готовой отделкой **стоят по-разному: от 1 т.р. за кв.м. стены, до 4-5 т.р. И свойства у них разные.**

Посчитать стоимость каждого варианта, сравнить их характеристики, и в результате выбрать наименее затратную и наиболее подходящую для ваших требований технологию – в этом и заключается оптимизация. При выборе технологии строительства я отталкивался от цели строительства – дом для постоянного проживания, сравнивал стоимость более десятка различных вариантов и комбинаций.

Выбор технологии строительства один из самых важных и самых первых вопросов. Делать выбор по рекламным проспектам, сайтам строительных компаний или на основе стоимости кубического метра конструктивного материала – не самый лучший способ.



**Постарайтесь по каждой технологии, которую вы рассматриваете, побывать в реальном жилом доме, в идеале – поговорить с хозяевами. Всех особенностей вам наверняка не расскажут, но все же картина у вас будет более ясная. Главное – вы сами ее «пощупаете руками», а не услышите о ней от менеджеров.**

Как минимум, можно съездить на выставочные площадки, которые делают некоторые строительные компании. Например, в Москве и Подмосковье есть не сколько площадок по каркасным и деревянным домам.

При расчете стоимости квадратного метра вместе с отделкой не поленитесь узнать примерные цены на материалы и работы, и посчитать самостоятельно. Это поможет и спланировать бюджет, и в дальнейшем проверить строителей.

Более детально о том, как выбрать технологию, я отдельно рассказываю в статьях на своем сайте и в своем курсе.

- **Оптимизация конструкции фундамента**

От технологии кроме стоимости стен зависит и выбор фундамента. Например, для дома одинаковой площади и конфигурации в случае утепленного бруса или каркаса, во многих случаях может подойти мелкозаглубленный ленточный

фундамент с заглублением 30-50 см и толщиной 30 см. А для тяжелого кирпичного дома с утеплением вероятнее всего понадобится фундамент ниже глубины промерзания и более 0,5 метра ширины. Такой фундамент может быть в 4-5 раз дороже, а это может означать разницу, например, между 200 и 800-1000 т.р. только на фундамент.

**Важно:** Проектирование фундамента в соответствии с вашими грунтовыми условиями и вашим проектом крайне желательно отдавать профессионалам, а не просто делать «как у соседа». И точно соблюдать технологию его возведения.

Принцип «копай глубже, бетона лей больше, арматуру клади толще и чаще» приводит к абсолютно необоснованному увеличению расходов (для оценки в деньгах - переплата больше 10 т.р. за каждый лишний 1 куб.м. уложенного бетона).

И такой подход вовсе не гарантирует отсутствия проблем.

- **Покупка заранее с большим дисконтом окон и дверей, приближенных к вашим размерам, и учет их точных размеров в проекте**

Экономия может составить 50-300 т.р. в зависимости от количества окон и разницы цен. К примеру, я при проектировании хотел использовать качественные деревянные евро-окна с двойным стеклопакетом, потому что практически во всем стараюсь использовать натуральные материалы. Не люблю пластик в доме. После того как исследовал цены – получалось 15-20т.р. за окно без монтажа. Это не вписывалось в мои рамки, пришлось искать дешевле. И нашел по объявлениям на avito.ru 9 деревянных евро окон бу, очень близких по размеру к нужным мне. Стоимость всех девяти равнялась цене одного нового окна, дешево потому что занимали много места и хозяева хотели от них как можно быстрее избавиться. Купил, и под них на несколько сантиметров скорректировал проемы в проекте. Оценить финансовый результат можете сами.

Другой пример рядом: моему знакомому при строительстве дома нужно было 20 окон – он сумел раздобыть такое количество по цене вдвое дешевле. Окна бу из новостройки, такого же качества как новые, единственное отличие - остатки монтажной пены на раме. Он потратил на поиск окон пару дней, но в результате выиграл гораздо больше.

- **Адаптация линейных размеров в проекте под размеры строительных материалов**

Например для пиломатериалов это 6 м., и 3м.

Объем оптимизации зависит от технологии. Если строите из дерева – это очень важно. Если из камня – существенную экономию вы вряд ли получите, отразится

в основном только на удобстве работ. В таком случае можно не придавать этому особого значения, а просто учитывать как желательный параметр.

Для домов с отделкой кирпичом желательно внешнюю длину фундамента делать из расчета размера кирпича и толщины шва, чтобы не пришлось выпиливать маленькие кусочки кирпича для вставки. На качество или стоимость это не влияет, но визуально в кладке может быть заметно.

- **Использование минимально необходимого количества несущих стен, и их замена каркасными межкомнатными перегородками**

За счет этого достигается экономия на фундаменте под несущие стены, а также на стоимости самих перегородок. Звукоизоляцию при необходимости можно увеличить закладыванием звукоизоляционных плит и использованием двух слоев гипсокартона. А для некоторых помещений, например для топочной, кладовки, гардеробной потребности в звукоизоляции нет. Кроме этого, дополнительной хорошей звукоизоляцией служит использование встроенных шкафов между комнатами.

- **Расположение санузла и кухни с одной смежной стеной, а также расположение санузла на втором этаже над санузлом на первом**

Во-первых, так удобнее и дешевле вести воду и канализацию. Во-вторых, в случае если вдруг случится «авария» в верхнем санузле (такое тоже может случиться, как это иногда бывает в квартирах) – зальет не спальную или гостиную, а нижний санузел. Тогда преодолеть такую неприятность будет быстрее и дешевле.

- **Минимизация площади кладовой и гардеробной за счет использования встроенных шкафов, подлестничного пространства**

Экономится минимум 5-20 кв.м. жилого пространства, которое необходимо не только построить, но и впоследствии отапливать и обслуживать. Т.к. для частного дома для комфортного проживания требуется площади гораздо больше, чем для квартиры, то как правило для него заранее проектируются кладовые и гардеробные.

Например, в своем доме я использую небольшую кладовую чуть более 2 кв.м. для продуктов, из нее же сделан спуск в подпол; большой встроенный шкаф на закрытой веранде; встроенный шкаф более 3 кв.м. в спальне на втором этаже; встроенный шкаф более 2 кв.м. в гостевой; 2 кв.м. под лестницей. А в первоначальном варианте я закладывал на это 2 отдельные немаленькие комнаты, по сути с той же функциональностью.

- **Проектирование всех коммуникаций и стационарных сооружений до начала строительства**

Чтобы потом избежать переделок, выпиливания стропил под трубы, вентиляционные стояки, и пр.

Например, печник, который клал мне печь, сказал огромное спасибо, что я заранее запланировал где будет печь, сделал под нее соответствующий фундамент, заранее правильно расположил балки перекрытия второго этажа и стропила. А также пригласил его класть печь на этапе черновых работ, до внутренней отделки. Как оказалось, большинство его заказчиков делают совсем по-другому, что приводит к:

- ✓ Переделыванию несущих балок и стропил, а это при готовой крыше и перекрытии очень проблематично и трудоемко, а иногда и рискованно
- ✓ Необходимости заливать фундамент, когда пол уже готов
- ✓ Переплате за эти переделки, в зависимости от объема работ это могут быть заметные суммы
- ✓ Затягиванию процесса, и возможно привлечению кроме печника других специалистов
- ✓ Дополнительным мероприятиям по защите внутренней отделки, поскольку сама кладка печи довольно грязный процесс

При проектировании коммуникаций желательно предусмотреть возможность доступа к ним для их ремонтпригодности. Будет очень обидно через какое-то время обнаружить сюрприз в виде небольшой утечки воды из-за некачественного соединения труб, когда они уже наглухо забетонированы и закрыты плиткой. Особенно если строители их забетонируют до вашей приемки работ по водоснабжению – в таком случае обнаружить утечку сразу невозможно. Стоимость исправления ошибки можете сами себе представить.

- **Комбинирование технологий для строительства первого и второго этажа**

Как я говорил выше, различные технологии стоят по-разному. И свойства у них разные. Чтобы разнести свои затраты на строительство во времени, я использовал разные материалы для 1го и 2го этажей. Первый – из арболитовых блоков, второй – каркасный. Соответственно мы вначале стали жить в доме на первом этаже, а позже доделали и запустили второй.

Стоимость 1 кв.м. стены в моем случае различалась в 2 раза, каркас был дешевле. Но на первом этаже, где мы проводили основное время, мне нужны были теплостойкие стены. А второй этаж, который используется в основном для сна и отдыха, можно было сделать каркасным.

- **Оптимальный размер комнат, высоты потолков**

После тесных квартир многие люди, «вырвавшиеся на свободу» в свои дома, впадают в другую крайность – гигантские площади, очень высокие потолки. Иногда в таких домах чувствуешь себя как в каком-то ангаре, или театре. Да и создать домашний уют в комнате 50 кв.м. с потолками 4 метра непросто. И стоит значительных затрат. Иначе как «кич» это назвать сложно.



**Прежде чем проектировать большие комнаты, подумайте, сколько времени вы будете в них находиться, чем заниматься, кто их будет убирать.**

Обычно, высоты потолков 2,8-3 метра достаточно в доме для постоянного проживания, для комфортного восприятия пространства. Более высокие потолки кроме специфического восприятия также приводят к лишним расходам на отопление в зимний период.

- **Определение системы отопления на этапе проектирования**

для проектирования разводки труб, оптимального расположения топочной и ее размеров.

Это один из самых важных пунктов. Например, для отопления газом не играет ключевой роли технология и степень утепления дома, размеры окон, оптимальность размещения комнат по отношению к источнику тепла. Потому что пока еще в России стоимость газа невелика.

Но при текущей динамике роста стоимости газа и перспективе приближения его цены к европейской, я бы надеяться на экономичность газа не стал. А при текущей стоимости его подключения в Подмоскowie для себя не рассматриваю его совсем, потому что он никогда себя не окупит в случае хорошо утепленного дома до 200-250 кв.м. Единственный его важный плюс – комфорт при использовании.

- **Архитектурные излишества**

Излишества – это не значит, что дом должен быть квадратным с почти пологой двускатной крышей. Это будет оптимально по цене, но скучно по виду. Я хочу сказать, что важно найти баланс между внешним видом, функциональностью, практичностью в эксплуатации, и стоимостью строительства.

Кроме изменения во внешнем облике дома, каждый балкон, эркер, «скворечник» на крыше, множество плоскостей кровли как минимум:

- ✓ стоят дополнительных денег: в некоторых случаях до сотен тысяч рублей

- ✓ могут приносить проблемы с обслуживанием. Особенно касается открытых балконов над эксплуатируемыми помещениями, т.к. их строительство требует высокой квалификации и редко прощает ошибки. Это также касается и других мест дополнительных соединений.
- ✓ Могут портить вид, если он не к месту, или просто не вписывается в стиль. Даже в новых домах из кирпича, иногда можно встретить на крыше такие «скворечники», отделанные сайдингом. И тогда хочется спросить – ради чего испортили вид? Если просто нужно окно – лучше сделать встроенное мансардное.

Чем кроме этих элементов можно украсить и «оживить» дом:

- ✓ Комбинацией цветов в оформлении дома
- ✓ Интересными наличниками, раскладкой на окнах
- ✓ Резьбой, или ставнями, если они уместны
- ✓ Комбинацией материалов – например, штукатурка с элементами камня
- ✓ Широкие и большие свесы крыши, выступающие балки
- ✓ Ковка, флюгер, если они уместны
- ✓ Отделка стен под фахверк
- ✓ Роспись фасадов
- ✓ ...и множество других относительно недорогих элементов, которые можно почерпнуть из своей фантазии, из общения с дизайнерами или просмотра коллекций красивых домов.

## Оптимизация при выборе строителей

Стоимость работ может составлять около половины всех затрат на строительство и отделку, поэтому здесь огромный потенциал для экономии. Но также это самая высокорисковая часть строительства, тут требуется ваше особое внимание. Желательно все-таки вникать в суть технологий, которые вы применяете, либо платить за независимую экспертизу. При этом важно, чтобы она была именно независимой от вашей строительной компании, прораба.

Если вы разбираетесь в строительстве - вы способны нанимать более низкооплачиваемых рабочих и компенсировать их слабую квалификацию своим постоянным контролем. Это значит, как минимум, часто бывать на стройплощадке.

Если вы не разбираетесь в строительстве и не стремитесь разобраться - то вам грубо говоря можно «втюхать» все что угодно. А если вы еще наивно считаете, что дорого означает качественно – то поздравляю! Вы настоящий подарок для строителей. И на вас они не постесняются хорошо заработать, а не самые добросовестные еще и «оторваться» за тех требовательных заказчиков, которые заставляли их работать хорошо.

- **В случае если строит фирма, у вас есть договор, проект и цены зафиксированы**

по поводу оптимизации на работах расслабьтесь. Тут уже экономить поздно, главная оптимизация должна быть вначале:

- ✓ Правильный выбор фирмы
- ✓ Грамотное проектирование дома
- ✓ Проверка сметы на адекватность
- ✓ Договоренность о скидках до заключения договора
- ✓ Гарантия, прописанная в договоре

А вашей главной задачей остается следить, чтобы сделали качественно и по проекту. Можно и нужно неожиданно без предупреждения приезжать с проверкой, особенно в ответственные моменты, когда выполняются скрытые работы. А в случае сомнений обращаться к строительной экспертизе. Да, она стоит денег, но переделки зачастую стоят дороже, чем сразу сделать правильно.

Приведу пример, к сожалению распространенный. Наши знакомые несколько лет назад строили дом, через строительную компанию, назову ее «Рога и копыта», по договору, с гарантией на 2 года. Бригадир им понравился, оказался душевным и вроде бы профессиональным человеком, и они доверяя ему, с наездами на стройплощадку не частили. По проекту утепление пола должно быть 4 слоя, т.е. 20 см. Приняли дом, начали жить, но дом и особенно полы зимой почему-то оказались гораздо холоднее чем хотелось бы. Звонки в компанию не увенчались успехом –

были отговорки типа «эта зима холоднее чем предыдущие, и у вас скорее всего очень слабое отопление. К нам какие претензии – мы же выполнили свою работу, дом стоит, ничего не разрушилось и не отвалилось». А недавно возникло подозрение, что в санузле протекает вода и стали беспокоиться, не намок ли утеплитель, вскрыли часть пола и сильно удивились..неприятно удивились. Вместо 4 слоев оказался 1.

Стали звонить в фирму, но телефон уже не отвечал. Классический случай. Это к вопросу контроля и выбора строителей с гарантией.

- **В случае если строит бригада, и договора нет, цены на словах за каждый этап отдельно**

при оценке стоимости работ обязательно сверяйтесь с рынком в вашем районе. Для сравнения одного слова соседа, что ему сделали «за сотню» недостаточно. Стоит как минимум прозвонить по 3-4 предложениям, выяснить цены, можно ли посмотреть где-то результат их работы или поговорить с хозяином. Если ответ однозначный «нет, а чего смотреть, придем и сделаем» - лучше не тратить дальше ваше время.

Также примерные расценки на работы можно узнать на строительных форумах. Эта информация интересная, но это все-таки будет средняя температура по больнице.

Любые договоренности лучше всего писать на бумаге. Конечно не обязательно заверять ее у нотариуса, но очень распространены случаи, когда договорившись на одну цену, при окончательном расчете строители начинают называть другие цифры, ссылаясь на то что получилось дольше, сложнее чем они думали, и множество других типовых аргументов. Не у каждого застройщика хватает нервов отстаивать свою позицию, и времени чтобы искать новых строителей.



**Избегайте авансов, примерно в 6 из 10 случаев которые мне известны, это заканчивается долгом строителей перед хозяевами, невыполненными работами и обманом.**

Про работу со строителями у меня будет отдельный курс, потому что это – одна из главных проблем и головных болей индивидуального застройщика. Честные и профессиональные строители существуют, но найти их и оплатить их стоимость под силу далеко не каждому.

- **Стоимость работ**

К сожалению, дорого в строительстве совсем не означает качественно. Но вот очень дешево – это скорее всего халтура. Редкое исключение – умелые самородки из глубинки, которые только недавно начали работать в строительстве и еще не успели освоить рынок и его цены. Но это удача, и у таких умельцев как правило быстро

находится бригадир, который как раз хорошо знает рынок. И их цены быстро выравниваются, а если есть амбиции и делают качественно – то могут и превышать рыночные.

Некоторые люди считают, что привлечение людей с ближнего востока это всегда дешевле чем специалистов компаний, имеющих офис и множество других накладных расходов. Не всегда так. Иногда расценки в компаниях, специализирующихся на какой-то одной определенной работе, дешевле. Плюс при специализации как правило есть гарантия. Например, установка окон или дверей может оказаться дешевле у тех, кто их продает, системы отопления, водоснабжения, строительство заборов – у специализированных компаний.

Лично я всегда проверял названную мне сумму за работы на адекватность. Т.е. я знаю, что 1 человеко-день обычного разнорабочего в моем районе стоит примерно 1-2 т.р. в зависимости от квалификации, и знаю сколько примерно времени надо на каждую работу, и какая квалификация требуется.

Если после моих расчетов итоговая сумма явно превышает 2 т.р. на человека – торгуюсь, и как правило легко сбавляют до этой планки, по крайней мере я за эти рамки не выходил. Вначале в процессе торга цены порой сбавлялись до 1,5-2 раз, но потом рабочие понимали что заказчик адекватен и уже сразу называли более приемлемые цены.

Когда вы договариваетесь о цене с человеком, который подходит к вашему участку с вопросом о работе, торг может быть примерно похож на покупку кроссовок на вьетнамском рынке, будучи студентом, я иногда туда заходил. Это выглядит примерно так:

- Сколько стоит?
- 2 тысячи.
- За 500 отдашь?
- Ну хотя бы 600.

Не бойтесь торговаться. А чтобы постоянно не наткаться на проблемы с рабочими, сберечь нервы и получить качественный результат, нужно как минимум:

- ✓ Хорошо представлять себе объем работ и уровень оплаты рабочих, чтобы не было «перекосов»
- ✓ Четко понимать по каким критериям вы будете принимать работу, и договориться об этом заранее
- ✓ Понимать какая часть работ самая ответственная, и где необходим ваш контроль
- ✓ Не давать повода строителям думать, что вы допускаете халтуру и как блондинка «вообще абсолютно ничего в этом не понимаете»

- ✓ Отвечать за свои слова. Уважение с обеих сторон сильно упрощает процесс и повышает качество

При взаимоотношениях со строителями нежелательно начинать никаких дружеских отношений. Ни с прорабом, ни со строителями. Только бизнес. Вы им деньги, они вам работу. Хорошая работа – спасибо, молодцы, вот ваши деньги, в благодарность вы поручаете им следующую работу. Плохая работа – нет денег, пока не сделают правильно. Или пусть вообще не делают, если не умеют.

Как только начинаете относиться к ним как к близким людям – первый признак, что скоро расслабятся и начнут чаще допускать ошибки, затем может появиться вальяжность, завышенные требования по оплате. Начнутся разговоры типа: мы же свои люди, ты нам дай денег, мы все сами купим и сделаем, тебе только останется приехать и в конце принять работу. Эту ошибку допустили и многие из моих знакомых.

Перед глазами был пример, когда хозяева даже привозили и готовили им еду, пока те работали. А потом сами исправляли ошибки тех же строителей за свои деньги. Если посчитать затраченное время – быстрее было сделать самим, про переплату в два раза я уже не говорю. Но в этом примере стройкой занималась женщина, что уже само по себе не самое оптимальное решение☺

## Контроль за ходом работ, закупками и расходом материалов

- Если все работы выполняет строительная компания по договору,

цены на все этапы фиксированы, материалы покупают и привозят они – как я уже говорил выше, вам тут уже нечего делать. Остается главное - контроль за качеством.

- Если материалы покупают сами рабочие на ближайших строительных рынках, привозя вам чеки, это самый рискованный вариант

Когда человек держит в руках чужие деньги, на которые ему поручено что-то купить, возникает большой соблазн «оптимизировать» закупки и остаток положить себе в карман. Это может грозить:

- ✓ некачественными материалами по-дешевке
- ✓ уменьшением, например, толщины утеплителя или количества несущих балок
- ✓ даже если по чекам все куплено честно, и цена не превышает ту которую вы проверили в магазине по телефону, нет никаких гарантий что все материалы пошли в дело, и что часть материалов не продадут на другие стройки, или вашим же соседям. Это желательно проверять.

Конечно, рабочим или прорабу денег в руки лучше не давать. Только за работу по факту выполнения.

Но если со временем совсем плохо, и закупки придется кому-то передать – хорошо ищите прораба. И обязательно контролируйте:

- ✓ Требуйте чеки из магазинов
- ✓ Проверяйте расход материала

Что касается информации о ценах: для экономии собственного времени рекомендую перед началом строительства выделить половину дня и проехать по ближайшим строительным магазинам и рынкам, сфотографировать прайсы и записать телефоны. Это в дальнейшем сильно поможет выбирать лучшие цены, и контролировать закупку. К тому же сейчас многие компании и рынки доставляют стройматериалы по звонку.

- Если вы сами занимаетесь закупками,

то здесь вряд ли возникнет много проблем. Главные правила – сравнивать цены, торговаться, и фиксировать свои расходы. В тетрадке или в Excel.

Желательно складывать чеки куда-нибудь в коробку. Иногда может пригодиться, когда в магазине говоришь: дайте мне скидку как постоянному клиенту, я у вас

уже вон сколько всего купил! И показываешь толстую пачку их чеков, пусть и копеечных☺ Но как правило на маленьких рынках постоянных клиентов знают в лицо, и первые скидки дают при большом разовом объеме закупки.

Если не фиксировать расходы, то деньги начинают уходить как в бездонную пропасть. И теряется адекватная оценка, сколько пройдено и сколько осталось.

Когда вам строители второй раз сказали, что закупленного материала не хватило – повод усилить контроль.



**Если не фиксировать расходы, то деньги начинают уходить как в бездонную пропасть. И теряется адекватная оценка, сколько пройдено и сколько осталось. Это – первые шаги к долгострою или непредвиденным кредитам.**

**Деньги в конце стройки всегда дороже денег вначале – я бы назвал это правилом.**

- **Что касается затрат личного времени на контроль за строительством:**

Решайте сами, что вам важнее. Быть уверенным в качестве дома, чувствовать тепло на душе от того, как много вашего участия в нем. Или заниматься привычной вам работой, проводить время как обычно, и при этом просто отдавать заработанные деньги другим людям.

У меня на работе был человек, который специально на время стройки на все лето взял отпуск за свой счет, чтобы плотно заниматься строительством. И с его слов это в итоге вышло дешевле, качественнее, и он сам был гораздо довольнее результатом, чем если бы он пахал на работе и поручил строительство фирме.

Я например в процессе строительства вначале приезжал на площадку 2-3 раза в будни и на все выходные, а когда стало теплее – мы всей семьей перебрались в маленький летник домик. За лето я выбрал все свои отпуска и вообще все возможное время уделял стройке, это позволило нам начать жить в доме уже через 4 месяца после начала строительства.

Если в январе я ставил целью заехать в дом 1 сентября, то когда похолодало в августе и в летнем домишке стало холодно, пришлось перевыполнить цель на 3 дня и заехать раньше☺

## Выполнение части работ своими силами, с помощью друзей и родственников

- **Ваше участие**

Будете ли вы в процессе строительства какую-то работу выполнять сами, или пользоваться только наемным трудом – ваше личное решение. Хватает денег на стройку – можно нанимать на все работы, не хватает - можно занять, взять кредит и отработать потом, или вначале увеличить доход, заработать, потом строить. Выбор есть всегда, и этот выбор определяет подход к строительству.

Есть люди, которым нравится что-то создавать руками, и когда они начинают что-то делать, у них получается. Есть те, кто молоток ни разу не держал в жизни, это тоже нормально.

Я принадлежу к первой категории – мне например нравится, когда то что меня окружает придумано и сделано мной. Плюс я знаю до каждой детали, как и что сделано, насколько надежно, почему именно так, какие и где есть особенности. Но я конечно понимаю, что построить современный большой дом полностью своими руками – задача очень сложная, и по-моему бессмысленная. Делать все надо с удовольствием.

К тому же есть часть работ, которые выполнять самому «не полезно» для здоровья:

Например, копка ям, заливка бетона... Обычно такая работа ценится не очень высоко, потому что здесь не нужны ценные знания и навыки. И здесь особо нечего оптимизировать, кроме как искать правильных работников и торговаться.



**Специфические работы, которые требуют опыта и навыков, вроде кладки печи, конечно лучше поручать профессионалам. Можно их освоить самому, но какой смысл тратить недели на то, что пригодится 1-2 раза в жизни, и ты не собираешься этим зарабатывать?**

Есть «золотая середина» - работы, которые ценятся гораздо выше чем «примитивные», но при этом физически не составляют особой сложности. При отсутствии опыта, но присутствии желания, их может быстро освоить любой мужчина, у которого есть голова и руки:

Например, электрика, разводка воды, канализационных труб, отопления, отделка гипсокартоном или деревом.

Большинство этих работ я выполнял сам, в некоторых случаях для ускорения звал помощников из ближайших родственников. Работа на чистом лесном воздухе оздоравливает, и не приходится тратить впустую время на фитнесах☺

### **Электрика**

На нее у меня ушло пару дней на подготовку: планирование разводки, изучение какие использовать провода, как прокладывать, что такое УЗО и где его ставить, и на закупку необходимых компонент. Около дня ушло на прокладку электрики, и день на подсоединение автоматов и мелочевки вроде розеток, выключателей, лампочек. Стоило мне все около 15 т.р. Электрик кроме материалов взял бы за эти работы не меньше 50, и проработал бы пару дней. Это если правильно подойти к работе.

Как неправильно – вокруг примеров множество. Периодически встречаются вопросы примерно такого содержания: «я попросил электрика написать смету – он мне на дом 200 кв.м. в итоге насчитал 300 т.р., это работа, автоматы, и больше 3 км.проводов - говорит, чтобы на каждую розетку сделать отдельный автомат. Скажите, это нормальная цена?». На такие вопросы всегда хочется задать встречный вопрос: «А как по-вашему?»

Хорошо если люди сомневаются и спрашивают, это абсолютно нормально. А ведь многие не вникая безоговорочно подписывают такие сметы и платят деньги. Интересно, как можно засунуть 3 км проводов в дом 200 кв.м.? Как вариант - можно почти 80 раз обмотать эти провода вокруг дома, и сделать из него электромагнитную катушку.

### **Септик и канализация**

К примеру, в деньгах мне септик на 5 куб.м. и канализационная система обошлась в 36 т.р. вместе с материалами и работой 3х гастарбайтеров, при этом ТОПАС и прочие сравнимые системы под ключ стоили более 100 т.р. Моего времени заняло 1 день на изучение статей А.Ратникова по септикам, 1 день на контроль за бетонированием септика и параллельно соединение мной канализационных труб. Как оказалось, это очень просто – вставляешь одну в другую с уплотнителем. Никто кроме меня не проследил бы за правильным уклоном, за качественной трамбовкой.

В итоге, когда начинаешь считать подобные вроде бы небольшие оптимизации, набегает приличная сумма. И плюс к экономии этой суммы я получил знания, которые однозначно не будут лишними при эксплуатации моего дома. Ведь я сам до деталей знаю как он устроен, и полностью в нем уверен.

- **Участие родственников и друзей**

У каждого из нас к настоящему времени сформировались определенные ресурсы помимо денежных – это наши ближайшие и не очень родственники, друзья и знакомые.

И у всех них есть свои увлечения, способности и желания, которые вполне могут пересекаться с вашей целью. Если вы сделаете им предложение, от которого невозможно будет отказаться, или просто по-человечески попросите помочь, то многие откликнутся, а многие из тех кто откликнется, сделают это с удовольствием. Что очень приятно. А порой даже удивительно, когда сам даже и не ожидаешь такого ответа.

Знакомые дизайнеры, архитекторы, сварщики, плотники, лесники, работники или владельцы бетонных заводов... список может быть бесконечным. За коньяком, пивом, чаем, или просто по телефону они могут помочь вам найти ответы на те вопросы, которые для вас сейчас важны. Неожиданная идея, нестандартный подход, контакт нужного человека, помощь в виде грубой физической силы или в виде профессионально и с душой выполненной работы...

Не стесняйтесь задавать вопросы и просить о помощи.

Мне повезло, что после свадьбы у меня стало в два раза больше родителей☺. Которые с удовольствием приезжают чтобы помочь и конечно заодно пообщаться со своей внучкой. Каждому нашлось дело, и их помощь оказалась очень существенна. Например, почти все что касалось отделки деревом – я делал вместе с ними. Вставка дверей, наличники, плинтуса, галтели и прочая тонкая работа – почти все помощь моего тестя. Он с удовольствием как ювелир подгоняет миллиметры, я же такую работу не люблю, мне проще и приятнее сделать домик ребенку, или хоз.блок, вольер для собаки. И если бы не он, мне пришлось бы или собрав волю делать эту мелкую работу самому, или терпеть рабочих в доме, в котором мы уже на тот момент жили.

**PS. А жена и ее помощь в строительстве (не физическая ☺) достойны отдельной книги. В соавторстве☺**

## Послесловие

Вот так, используя имеющиеся на данный момент денежные, умственные и физические ресурсы, абсолютно каждый из вас способен построить свой дом. Это не самая простая задача, но вовсе не такая сложная, как это представляется вначале.

В процессе движения к своему дому очень желательно «правильно подготовить» свой мозг. Гораздо важнее не научиться штукатурить или класть плитку, а сформировать свое видение дома и всего процесса строительства. У меня на это ушло около двух лет подготовки - самостоятельного копания и перелопачивания тысяч страниц текста и картинок, рисования проектов и планировок, просчитывания разных вариантов смет.

Я конечно был бы очень рад сократить этот срок, но к сожалению на тот момент такой обучающий ресурс не нашел, пришлось собирать пазл по кусочкам. Сейчас таких возможностей становится больше, поэтому думаю, вам это удастся это еще лучше. Чтобы помочь вам на этом пути, я собрал наиболее качественные на мой взгляд обучающие материалы в одном месте – [ЗДЕСЬ](#).

Применяйте те принципы, о которых здесь написано, изучайте другие материалы, и ваши шансы построить дом качественно и недорого резко повысятся.

Чтобы помочь вам в этом, я продолжу создавать обучающие курсы и писать [статьи](#). Если вы подписались на эту книгу, то я буду информировать вас обо всех своих новинках.

Успехов вам в ваших делах и до новых встреч!