

Как все начиналось:

Что имеем: бюджет, 15 соток земли, геология, геодезия, электроснабжение 380 В, желание построить дачу для круглогодичного проживания площадью 200 квадратных метров плюс\минус, отопление магистральный газ, канализация септик и фильтрующий колодец, скважина.

Встал вопрос о проектировании, были изучены проекты в интернете, были встречи с проектировщиками, архитекторами и строителями. Положение дел виделось таким: архитекторы и проектировщики ругают строителей, а строитель ругает архитекторов и проектировщиков. Строители говорят, кабинетные люди теоретики и по разработанной документации никто, никогда ничего не строил. Архитекторы и проектировщики сетуют на криворуких строителей. Хотелось, чтобы проект был реальным документом, по которому можно строить и контролировать рабочих и быть уверенным, что ничего не развалится в будущем. Сегодня мы молоды и богаты, а завтра стары, бюджет ограничен и требуется капитальный ремонт дома. Начались поиски профессионала, который мог бы сделать проект и по этому проекту построить. На одном из профильных сайтов увидел пошаговые фото возведение мелкозаглубленного фундамента, на форуме ответы на вопросы. Все ответы обосновывались, приводились цитаты или ссылки на СНиПы или нормативные акты. Так я нашел Геннадия.

Передав техническое задание, ответив на вопросы, перебрав несколько вариантов планировки, согласовали детали, договорились о цене, и работа началась. В состав проекта вошло (АР, РП, лестница внутренняя, кровля, утепление фасада). Позднее я попросил дополнительно сделать смету. Смета состояла из перечня материалов с количеством и рыночными ценами и перечнем работ с объемом и рыночными ценами. Рыночные цены внесены в колонку «План», это заполнил Геннадий, колонку «Факт» я вносил реальные расходы. Смета представляет собой «эксель» файл, с разбивкой по этапам строительства. В смету вошло (сводная таблица, фундамент, стены 1 этаж, стены 2 этаж, кровля, фасад, внутренняя лестница). Это не «классические» сметы с ценами 2000 года и повышающими коэффициентами, с непонятным перечнем работ для непрофессионала.

Как этим пользовался. Предварительная смета служила ориентиром для закупок материалов и найма строителей. Материалы покупал самостоятельно, добиваясь скидки у поставщиков, или строители предоставляли свои скидки на материалы. Реально удалось некоторые материалы купить чуть дешевле, чем указано в смете. За работы строителям заплатил точно по смете. Составленная смета разошлась с фактическими затратами на 5%. Еще одно преимущество, в смете материалы приведены с небольшим запасом, не приходилось что-то докупать и практически ничего не осталось лишнего.

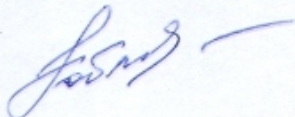
При поисках строителей отправлял часть проекта и смету без цен. Просил заполнить расценки на работы и материалы. Сравнивал, вел переговоры со строителями. Что получил в результате. Строители «хитрили», предлагали дешевые работы, но дорогие материалы или пытались «дозаработать» на дополнительных объемах. Это все пресекалось. По проекту строителей проверял самостоятельно (что мог проверить) или инженер технического надзора. Всегда было ясно, что и как делать. На тонкие вопросы отвечал Геннадий. Проект был на объекте реальным рабочим документом.

В результате я не потратил несколько сот тысяч рублей.

В заключении хочу сказать, я не представляю, как можно строить дом без проекта и сметы, не жалею потраченных денег на техдокументацию. Если в будущем буду строить, обращусь к Геннадию вновь. Считаю Геннадия профессионалом с большой буквы и очень ответственным человеком. РЕКОМЕНДУЮ!!!

P.S. Наша переписка по техническим вопросам заняла около 100 листов. Отдельная благодарность Геннадию за ответы на многочисленные вопросы «чайника».

Эдуард



2640580(rav)gmail.com тел: +7-3х1-2640580