

# 13 ошибок при строительстве ценой до 5 млн. рублей

- ➔ Ключевые этапы и критические элементы в строительстве
- ➔ Примеры критических ошибок которые приносят много проблем
- ➔ Рекомендации и советы основанные на семнадцатилетнем опыте

# Чтобы у нас было право говорить про ошибки, вначале мы расскажем о себе.



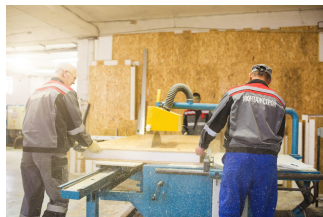
**Торговицкий Денис  
Владимирович**  
Генеральный директор  
компании Крым Сип

- 2 высших образования одно из них инженерное
- 7 лет опыта коммерческой деятельности в строительстве
- более 250 построенных домов



**Казаченко Павел  
Петрович**  
Коммерческий директор  
компании Крым Сип

- Проконтролировал более 400 строительных объектов
- Опыт в строительстве 17 лет
- Живу в своем доме из СИП панелей



Наша компания на рынке **SIP** строительства **7** лет, а наш опыт строительства более **17** лет





Мы строим частные дома,  
гостиницы, в том числе на  
сложном рельефе и совокупно  
построили более **400** объектов по  
Севастополю и Крыму





У нас собственный завод **3000 м2** в с. Донское район г. Симферополь



**24** сотрудника завода, **10** человек административного персонала



**6** постоянных бригад строителей

# Предстоящие Вам этапы при строительстве

- ➔ Выбор, проверка и оформление участка
- ➔ Выбор строительной компании
- ➔ Выбор планировки, определение конструктива
- ➔ Выбор материалов, определение бюджета строительства
- ➔ Заключение договора, контроль стройки и подрядчика
- ➔ Подключение коммуникаций и переезд

# Ошибки на этапе № 1 “Выбор участка”

## Ошибка № 1 “Верим на слово”

### Ошибка

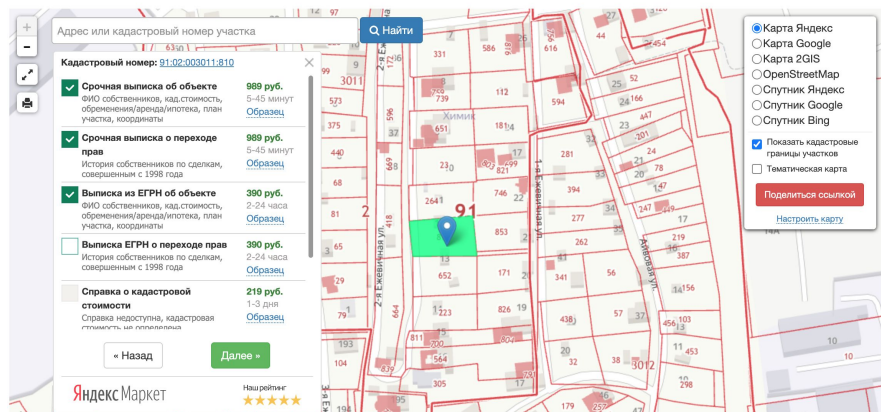
Бывают ситуации когда на участке есть ограничения, Вам показывают не тот участок, который продают или документы поддельные и владелец участка другой человек.

**Цена ошибки: цена участка**

### Решение

Рекомендуем выбирать надежных риэлторов и даже их работу проверять, т.к. профессионалы тоже могут ошибаться. Вы можете вбить кадастровый номер в Публичную кадастровую карту России и за небольшие деньги сделать выписку

Публичная кадастровая карта России на 11.02.2021



[Ссылка на Публичную кадастровую карту России](#)



# Ошибки на этапе № 1 “Выбор участка”

## Ошибка № 2 “Скоро будет”



### Ошибка

Мы верим в лучшее и как правило слова “электричество скоро будет” или “городская вода уже на подходе, будет через 2 месяца” являются существенным аргументом

**Цена ошибки:** от 50 000 руб + нервы и время

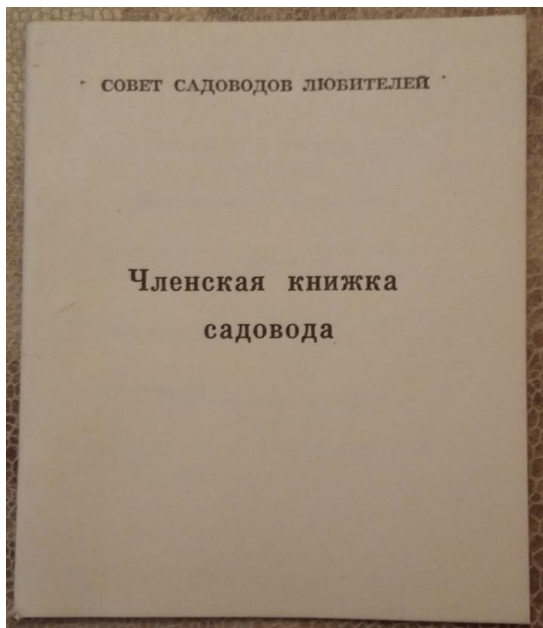
### Решение

Вы должны понимать, что если на участке нет необходимых коммуникаций, то они там могут появиться не скоро или с очень большим трудом.



# Ошибки на этапе № 1 “Выбор участка”

## Ошибка № 3 “Хорошая цена по членской книжке”



### Ошибка

Покупка участка по членской книжке

Цена ошибки: **стоимость участка**

### Решение

Членская книжка не является основным документом, вы должны задать себе вопрос почему участок по такой выгодной цене еще не продан, вы должны понимать, что такой участок может быть в залоге в банке или в чужой собственности и хозяева просто выгонят Вас когда приедут. Еще один ключевой вопрос почему хозяин не хочет оформить Российские документы и продать участок на **1-2** млн. дороже

# Ошибки на этапе № 1 “Выбор участка”

## Ошибка № 4 “Не встречаемся с председателем”

### Ошибка

Покупая землю в СТ не встречаемся с председателем

**Цена ошибки:** от 50 000 рублей и много потраченных нервов

### Решение

Владея землей де юре, не забывайте, что де факто Вам необходимо электричество, дорога, вывоз мусора, вода и т.д. Рекомендуем до покупки встретиться с председателем садового товарищества, узнать стоимость вступления, какие взносы будут нужны и сколько стоит присоединение коммуникаций



# Следующий этап “Выбор строительной компании”



# Ошибки на этапе № 2 “Выбор строительной компании”

## Ошибка № 5 “Выбираем компанию только по цене”

### Фрагмент сметы №1

#### Вариант - "Стандарт"

Наименование	кол	ед.изм	сумма
<b>Фундамент на бурозаливных сваях и обвязка по свайному фундаменту</b> • металлическая труба Ø108мм, толщина 3,5мм (глубина заложения 0,5-0,8м); • обработка свай антикоррозионным составом; • бетонирование свай (бетон В15, арматура ф-12); • устройство ростверка по свайному фундаменту ( <b>брус 150x150</b> , огне-биозащата, гидроизоляция, комплект крепежа); • земляные работы; • сварочные работы; • работа, доставка материалов до строительной площадки;	47	м <sup>2</sup>	94 000

### Фрагмент сметы №2

Фундамент на <b>сваях</b> и обвязка по свайному фундаменту	47	м <sup>2</sup>	79 000
--	----	----------------	--------

[ссылка на пример сметы](#)



### Ошибка

Смотрим только цену

**Цена ошибки:** от 50 000 до 500 000 руб на самостоятельные исправления ошибок

### Решение

Часто сравнивают компании по цене не замечая, что строят фирмы по разному. В смете №2 написано “Фундамент на сваях” тут не указано конкретно какой вид фундамента ведь сваи могут быть и винтовые, не указана толщина металла и другие важные детали как в смете №2. Примеры смет можете посмотреть по ссылке, а мы рекомендуем сравнивать компании не только по ценам, а по построенным домам и отзывам живущих.

# Ошибки на этапе № 2 “Выбор строительной компании”

## Ошибка № 6 “Не проверяем фирму”

### Ошибка

Не проверяем фирму и отдаем деньги мошенникам

Цена ошибки: **стоимость дома**

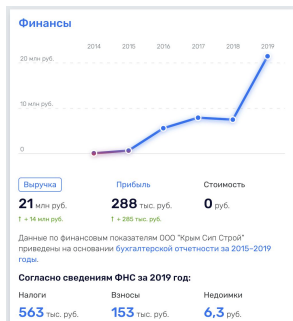
### Решение

Интересная с виду цена может скрывать за собой некачественные материалы или заранее продуманную схему мошенничества.

Любая строительная компания очень просто проверяется на сайте проверки контрагентов.

### Что важно посмотреть:

1. Основной вид деятельности (должен быть строительство жилых и нежилых зданий)
2. Нужно посмотреть исполнительные производства, если у компании есть суды, то она не благонадежная
3. Посмотрите какой оборот компании и сколько они платят налогов



### Основной вид деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий (41.20)

Все виды деятельности (68)

### Долги

Информация об исполнительных производствах в отношении ООО "Крым Сип Строй" не найдена.

### Дата регистрации

11.06.2015

[Ссылка на проверку компании](#)



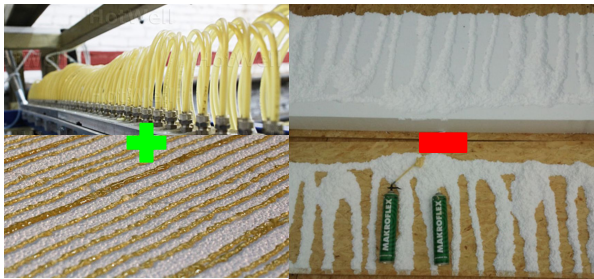
## Ошибки на этапе № 2 “Выбор строительной компании”

### Ошибка № 7 “Торопимся не разбираясь в деталях”

**Ошибка:** Торопясь с выбором, не смотрим на детали, качество материалов и не знаем на что обращать внимание.

**Цена ошибки:** от 50 000 руб до 500 000 руб

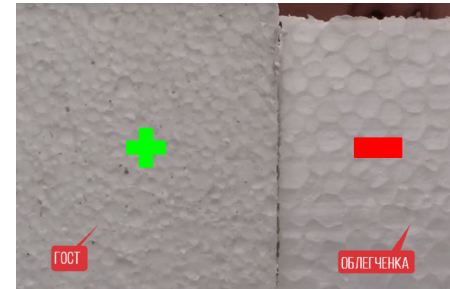
**Решение:** Рекомендуем изучить детальнее технологию и понять на что обращать внимание при выборе. Вот одни из основных элементов которые есть у недобросовестных строителей



Очень часто на рынок попадают кустарные панели ужасного качества склейки, это чревато разрывом панелей и потерей несущих способностей



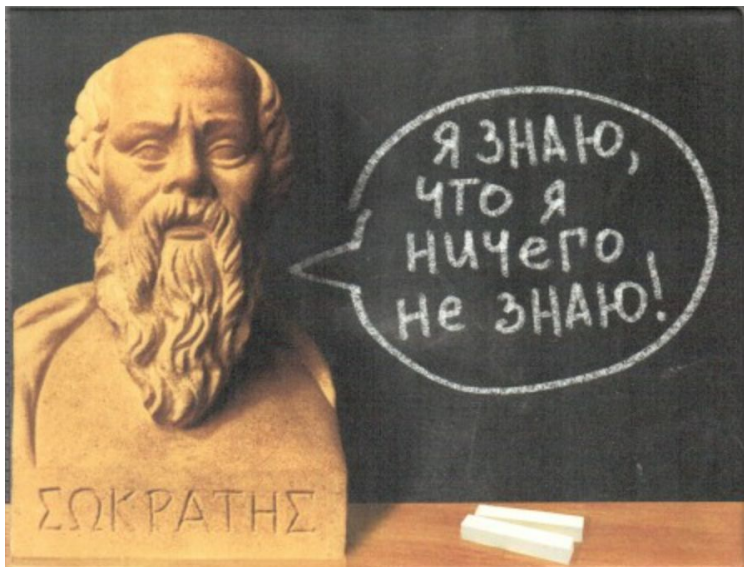
Не прошедший камерной сушки стыковочный брус - это риск загнивания зараженной древесины внутри СИП конструкции. В несущих конструкциях это опасно



Пенополистирол низкой плотности менее прочный и хуже сохраняет тепло

## Ошибки на этапе № 2 “Выбор строительной компании”

### Ошибка № 8 “Не слушаем экспертов”



#### Ошибка

Слушаем не компетентные советы и мнения

**Цена ошибки нервы и подводные камни всплывающие в время жизни в доме**

#### Решение

Рекомендуем изучать технологию строительства детально, собирать данные из разных источников и без эмоций анализировать аргументы. В каждой технологии строительства есть плюсы и минусы, мы открыто о них говорим и сами живем в домах из СИП панелей.

## Ошибка № 9 “Верим в волшебную таблетку”

### Один из вариантов мошенничества

- 1 Вам предлагают смету сильно ниже рынка
- 2 В смете указана дорогая стоимость фундамента и материалов
- 3 Остальные этапы работ очень дешевые или бесплатные
- 4 В договоре есть лояльные условия на расторжения договора обеими сторонами
- 5 Компания строит фундамент и привозит материалы на стройку
- 6 Компания не собирает дом, а отказывается от дальнейшего исполнения обязательств
- 7 Компания возвращает Вам оставшиеся 10% которые они не доделали
- 8 По факту получается что вы остаетесь с очень дорогим фундаментом и материалами



### Ошибка

Выбираем самую дешевую стоимость

Цена ошибки от 200 000 руб до **СТОИМОСТИ дома**

### Решение

Не торопиться с выбором компании, изучать больше материалов и проверять репутацию компанию с которой планируете работать



# Ошибки на этапе № 2 “Выбор строительной компании”

## Ошибка № 10 “Не посещаем объекты и завод”



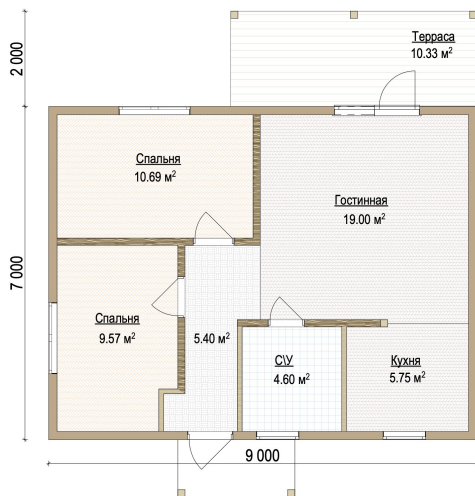
### **Ошибка**

Не смотрим строящиеся объекты и сильно торопимся

### **Решение**

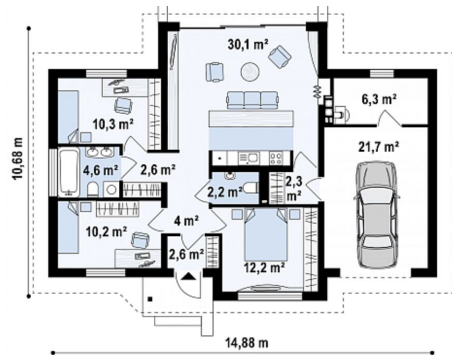
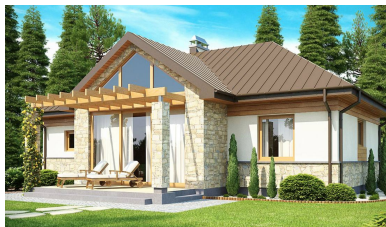
Рекомендуем побывать на строящихся и готовых объектах, примерить на себя разные планировки, обратить внимание на качество строений, чистоту на объектах, строителей и другие детали

# Следующий этап “Выбор планировки, определение конструктива”



# Ошибки на этапе № 3 “Выбор планировки, определение конструктива”

## Ошибка № 11 “сравниваем общую площадь”



### Ошибка

Смотрим на цифру общестроительной площади

**Цена ошибки:** меньше жилой и полезной площади дома

### Решение

Сравнивая дома, проекты и технологии строительства обращайте внимание на жилую и полезную площадь.

Общестроительная площадь - площадь включающая площадь стен, перегородок, коридора, гаража, крыльца и веранды

Жилая площадь - площадь внутри помещения без учета стен и перегородок

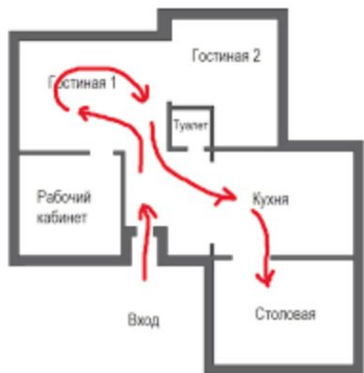
Полезная площадь = Жилая площадь за вычетом коридоров и проходных мест.

Площадь застройки = 134 м<sup>2</sup>

Жилая площадь = 109 м<sup>2</sup>

Полезная площадь = 81 м<sup>2</sup>

## Ошибка № 12 “не продумываем планировку”



VS



### Ошибка

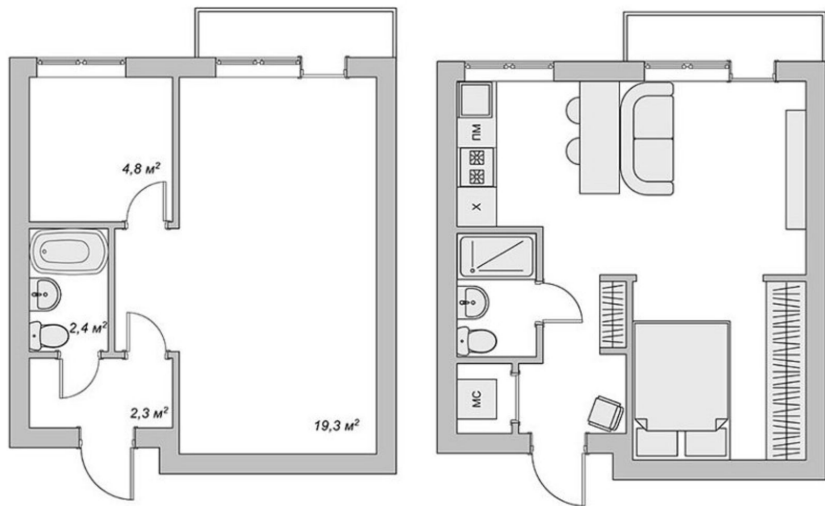
Уделяем мало времени выбору планировки

**Цена ошибки:** мало полезной площади

### Решение

Скрупулезно выбирайте планировку для своей семьи, продумывайте ее, это Ваш будущий дом, вы можете сделать так, как удобно Вам.

## Ошибка № 13 “Делаем маленькие комнаты”



### Ошибка

Делаем маленькие комнаты

**Цена ошибки:** не удобные спальни и санузел

### Решение

Рекомендуем не жертвовать спальнями и санузлом ради других комнат или экономии.

Минимальные площади:

Спальня = 9м<sup>2</sup>

Санузел = 3м<sup>2</sup>

Кухня = 5м<sup>2</sup>

# Спасибо за внимание!

Список ошибок подготовила компания Крым СИП

## Полезная информация:

3 совета от архитектора и цены домов [sevsip.ru](http://sevsip.ru)

Наш инстаграм [krim\\_sip](https://www.instagram.com/krim_sip)

Наш адрес ул. Яна гамарника 12

Геолокация для яндекс карт: [ТУТ](https://yandex.ru/maps/)

