

12 ошибок при выборе подрядчика

для строительства дома или бани из бревна

1. У подрядчика нет собственного производства.

- Вы не сможете перед заключением Договора приехать и посмотреть на технологию строительства, по которой будут рубить Ваш сруб и в полной мере оценить качество работ.
- Есть риск наткнуться на мошенников, т.к. за плечами таких строителей нет производственной базы, и ничего не мешает им скрыться на любом этапе строительства вместе с деньгами Заказчика.
- Сруб будет рубиться непосредственно на Вашем участке, а значит, скорее всего, после строительства на Вашем участке останутся горы опилок, остатков от бревен, коры и мусора.
- При рубке сруба на участке Заказчика, возникают дополнительные транспортные расходы (на доставку еды, недостающих инструментов), дополнительные расходы на электричество или генератор, аренду или покупку бытовки для проживания рабочих.
- Срок выполнения работ значительно увеличивается (не меньше, чем на месяц), т.к. работы по подъему и перемещению бревен выполняются вручную. И плотники работают грузчиками. В том время как на производстве этот вопрос решается с помощью грузоподъемной техники, сокращая сроки строительства и стоимость работ.

2. Производство подрядчика находится в другом регионе (не Ленобласть).

- Перед строительством крайне желательно посмотреть производственную базу Подрядчика. Но т.к. производство в другом регионе – это далеко и неудобно.
- Вам будет неудобно контролировать ход строительства дома или бани после заключения Договора и своевременно выявлять возможные недочеты.

3. Намного дешевле, чем у других Подрядчиков.

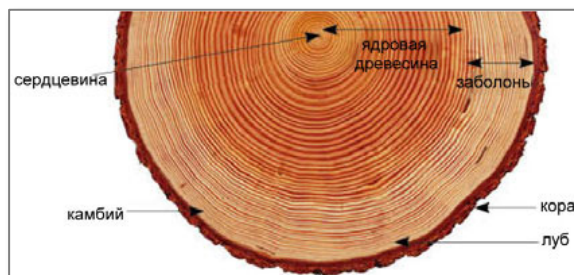
Здесь всегда вопрос в качестве.

- Некачественно выбранные пазы – треугольником, что значительно легче выполнить, а соответственно быстрее и дешевле. Снаружи все будет выглядеть также, это вскрыется только при выпиливании оконных и дверных проемов в дальнейшем. После усадки такие пазы образуют трещины величиной с ладонь и чтобы утеплить такой дом понадобится тонна утеплителя.
- Некачественный материал. Кривые бревна с сучками и гнилью. Либо плохая отборка бревен по диаметру, в итоге в срубе будут встречаться очень толстые и очень тонкие бревна. Это некрасиво и конструктивно не очень надежно. Стоимость леса низкого качества меньше на 25-30%.



4. Выбор в пользу оцилиндрованного бревна или бруса.

- В отличие от обработки в ручную (окоренное бревно, ручная рубка) при оцилиндровке и изготовлении бруса снимается весь верхний слой бревна – заболонь, который является самым плотным защитным слоем дерева. Соответственно, остается только рыхлая серд-



цевина. В дальнейшем, при усадке, в таких срубах образуется много продольных трещин, бревна может скручиваться и нарушаться геометрия сруба. Это выглядит некрасиво и, из-за трещин, дом становится очень холодным.



5. В более дешевой смете или коммерческом предложении не учтены скрытые платежи.

- Некоторые подрядчики составляют неполные сметы и потом, в процессе строительства, возникают дополнительные расходы, о которых не было сказано в начале. В итоге, смета вырастает в разы.
- Обязательно проверяйте: учтены ли в смете доставка, погрузка, разгрузка сруба, автокран для сборки сруба, утеплитель, антисептирование пазов, бытовка, транспортные расходы, кровельное покрытие. При фундаментных работах стоит обратить внимание, включены ли в смету: устройство подъезда для грузовой техники на участок, песчано-гравийная подушка, гидроизоляция, бетононасос.

6. Отсутствие официального Договора с Подрядчиком.

- Влечет за собой отсутствие гарантии, которая должна быть по закону.
- Нет фиксированной стоимости Договора, которая потом не изменится в процессе строительства. А значит, будут неучтенные дополнительные расходы.
- Не прописана поэтапная оплата работ по факту выполнения, а значит, Заказчик не защищен от некачественного выполнения работы.

7. Подрядчик не осуществляет строительство «под ключ».

- В таком случае, Вам придется постоянно искать новых исполнителей на большое количество разных работ (отделка, электрика, сантехника, отопление и пр.).
- При состыковке разных бригад всегда возникают сложности, переделки, исправления.

8. Подрядчик не делает проект дома и строит без проекта.

- В данном случае, очень важен проект дома, разработанный именно для бревенчатого дома или бани. Здесь есть своя специфика.
- Имея на руках проект, Вы имеете представление, что строите и можете контролировать Подрядчика.
- Подрядчик, в свою очередь, строя по проекту, сделает то, что Вы реально от него ожидаете, а не то, что он понял с Ваших слов.

9. Слишком маленький диаметр бревна

- Для дома оптимальный диаметр бревна от 24-28 см, чтобы зимой было тепло.
- Для бани – от 20-24 см.
- Технология ручной рубки, в отличие от технологии оцилиндрованного бревна, предполагает выбор бревен диаметром до 45-50см.

10. Вы хотите построить Сами.

- Данный пункт включает сразу все перечисленные недостатки, начиная от неправильного представления конечной стоимости строительства, до отсутствия гарантии компании, специализирующейся на данных видах работ.
- Рабочие, которых Вы наймете, могут сделать работу некачественно, испортив материалы, не выдержав сроки. А могут и вовсе пропасть, забрав с собой аванс и инструменты.

11. Отсутствует оформление участка, на котором предполагается строительство. Подрядчик об этом не предупредил и не помог.

- Многие начинают строительство без грамотного оформления участка. Бывает, уже начав стройку, Заказчики обнаруживают, что земля находится в обременении или возникают трудности с администрацией. Поэтому, советуем воспользоваться услугами юриста заранее, чтобы он проверил документы и, по возможности, полностью сопроводил сделку.
- Также, немаловажный факт - получение разрешения на строительство и документов на дом. Получать разрешение на строительство можно параллельно со строительством дома, но лучше сделать так, чтобы юрист заранее проверил документы, и Вы были спокойны.

12. Отсутствие подъезда к участку для грузовой техники. И Подрядчик это не проконтролировал.

- Самый лучший вариант – выезд прораба на участок еще до окончательного составления сметы на строительство. Он оценит состояние подъезда к участку, необходимость дополнительной подсыпки въезда, возможность разгрузки сруба, где поставить бытовку и другие моменты. В таком случае, Вы будете спокойны, что в процессе строительства не возникнет не учтенных дополнительных расходов.