



Глеб Гринфельд, начальник отдела технического развития ООО «АЭРОК СПб», считает, что в проектировании главное — заточка под строителей на площадке, под компанию-подрядчика.

Записала: Анна АЛЕКСАНДРОВА, фото: Иван УБЕЖАВШИЙ

НАЛИЧИЕ ДОРОГОГО ПРОЕКТА — НЕ ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВЕННОГО ДОМА. КАЧЕСТВО ГАРАНТИРУЕТ ТОЛЬКО АДЕКВАТНО РАСПРЕДЕЛЕННАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.

ПО ИДЕЕ, проект — это осевой документ, выполнение требований которого однозначно гарантирует качество строительства.

Проект — это неотъемлемое приложение к договору подряда. Договор должен содержать перечень работ, а их состав и объем определяются по проекту. Наличие проработанного проекта в теории позволяет на любом этапе строительства определить виновного в браке: отступил от проекта — **РАССТРЕЛ С ЗАНЕСЕНИЕМ** в учетную карточку.

Но устоявшаяся практика этой **ТЕОРИИ НЕ СООТВЕТСТВУЕТ.**

Большинство односемейных домов в России возводится «хозспособом». Будущий домовладелец приобретает все элементы загородной жизни **ПО ОТДЕЛЬНОСТИ**: сначала участок, потом проект дома произвольного качества, потом материалы и подрядчиков по разным видам работ. Затем подрядчика на инженерную начинку, отделку и благоустройство.

Такой способ строительства в современных условиях во многом оправдан. Затрат меньше, а **КАЧЕСТВО ИМЕННО ТАКОЕ, НА КАКОЕ И РАССЧИТЫВАЛИ.** Учитывая качество большинства проектов, такой подход реалистичен.

Покупать дорогой проект, а потом нанимать подрядчиков — глупо. Проект, вне зависимости от цены, не может быть оптимизирован «вообще», без учета **КОНКРЕТНОГО ПОДРЯДЧИКА.**

Для того чтобы проект был качественным, он должен разрабатываться специалистом (коллективом), не понаслышке знакомым с актуальным строительным процессом. Такое знакомство возможно только при **ПОСТОЯННОМ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ НАДЗОРА** за строительством. В том числе за качеством бетонных, кладочных работ, etc.

Налаженная связь есть у проектировщиков, работающих **В СВЯЗКЕ СО СТРОИТЕЛЯМИ.** А такие проектировщики, как правило, проектами как конечным продуктом не торгуют.

Если проектировщик представляет себе, как ведутся бетонные работы при строительстве односемейного дома, он не станет рисовать **КРЫЛЕЧКО В ВИДЕ МОНОЛИТНОЙ КОНСТРУКЦИИ.**

ПО ПРОЕКТУ,
СКАЧАННОМУ
В ИНТЕРНЕТЕ,
МОЖНО
ПОСТРОИТЬ ДОМ.
ЭТО ПРАВДА ИЛИ НЕТ?

Надежность в малоэтажке у нас чаще всего обеспечивается перерасходом материалов, неоднократным «перезаказом» по прочности. И если у крупного застройщика есть собственные специалисты, мотивированно **ТРЕБУЮЩИЕ УДЕШЕВЛЕНИЯ** проектных решений, то частному застройщику придется либо нанять консультанта, либо платить за перерасход материалов. По фундаментам мы это видим в 90% проектов.

Проблема качества дома (но не вопрос удешевления строительства) решается приоб-

ретением проекта при условии авторского надзора, в том числе и технического. А это уже выходит за рамки жанра «покупки проекта». Де-факто это покупка готового дома, при которой **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И ГАРАНТИИ** возложены на «надзирающего», ставящего свою подпись в акте приемки работ. Но таких смелых проектантов за разумные деньги не найти.

Вопрос стоимости проекта, как и большинство вопросов, связанных с финансированием строительства, — это **ВОПРОС РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.**

Скачивание рисунков из Сети — это осознанное **ПРИНЯТИЕ НА СЕБЯ** ответственности за все риски. Покупка на сайте типового проекта за 20 тыс. руб. — это тоже принятие на себя ответственности за все риски, но не всегда осознанное. Деньги платятся за кладочные планы и фасады с высотными отметками. И даже покупка «индивидуального проекта, привязанного к участку», за 30–70 тыс. руб. — принятие на себя всей полноты ответственности за качество.

При покупке проекта с подрядом ответственность за качество работ целиком и полностью **НЕСЕТ ПОДРЯДЧИК.** При этом и проект разрабатывается подрядчиком или по согласованию с ним, с заточкой под его возможности.

Возможна и покупка проекта с надзором. Стоит такое удовольствие 300–500 тыс. руб. По сути, ответственность **ВОЗЛОЖЕНА НА КОНТРОЛЕРОВ.**

Наличие дорогого проекта не гарантирует качественный результат — хороший дом. Качество гарантирует только **АДЕКВАТНО РАСПРЕДЕЛЕННАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.** Перекалывание ответственности на подрядчика или автора проекта повышает стоимость строительства для заказчика.