***СТРОИТЕЛЬСТВО***

 ***Важно добиться того,
 чтобы всё самое трудное
 было пройдено до начала,
 а не во время строительства***
 После того как вы основательно подготовились к строительству (см. предыдущие шесть этапов), вы можете с легкой душой приступать к нему. Оставшиеся рекомендации весьма просты и занимают всего лишь пять машинописных страниц. Однако и здесь есть о чем поразмыслить. О роли, которую вы должны будете играть во время строительства, и той позиции, которую вам придется занимать. Здесь возможны определенные варианты. Начнем с самого экзотического (или наоборот – привычного?).

**Сделай сам**

"Сделай сам" – это чудесный метод, до сих пор сохранившийся в культуре человечества. Правда, его любителей становится всё меньше, даже в развивающихся странах. Разумеется, он дает большие преимущества. Не требуется ни договор, ни смета, ни время на поиск и переговоры со строительными фирмами. Кстати – безо всякой иронии – это придает жизни больший смысл (вспомните еще раз поговорку про дом, сына и дерево). Правда, если у вас нет достаточных навыков строительства, подобная затея достаточно рискованна.

**Строительство не идет, и заказчик не спит**Если вы не умеете строить, но владеете основами менеджмента, вы можете самостоятельно организовать строительство. В этом случае вам придется закупать необходимые материалы, оборудование, обеспечивать их доставку и хранение. Вы будете нанимать рабочих, командовать ими, решать их жизненные проблемы, вступать в конфликты (чем меньше вы им платите, тем меньше им терять – вспомните девиз о пролетариате и его цепях – вы думаете, что он со временем стал менее актуальным?). Вы наверняка будете каким-то образом переживать и, возможно, даже плохо спать ночами (хотя это не обязательно, если вы человек с нордической психологией).
Некоторым такая роль даже нравится (иначе почему многие тысячи заказчиков выбирают именно такой путь?). Но что в конечном итоге это вам даст? Экономию в 25–30% от общей стоимости строительства – по сравнению с услугами строительной фирмы. Такой выигрыш достигается за счет вашего времени, здоровья, энергии и требует серьезного напряжения сил (только поначалу может показаться, что заработать десять-двадцать-пятьдесят-сто тысяч долларов легко).

**Заказчик спит, а строительство идет**
Если вы достаточно любите себя, строить не умеете, а заниматься строительным менеджментом не хотите, то будьте готовы к тому, что те 25–30% осядут в компании, которую вы пригласите и с которой заключите договор подряда. Именно она возьмет на себя абсолютно все заботы по организации и снабжению строительства. Некоторые компании могут оформить также разрешение на строительство и все необходимые бумаги в бюро технической инвентаризации и комитете по регистрации собственности. Что останется на вашу долю? Финансирование, контроль и присутствие для подписания документов.

 **Утром – стулья, вечером – деньги**
Все без исключения строительные компании предлагают внести определенную сумму в качестве аванса – на закупку части строительных материалов, а также для покрытия накладных и транспортных расходов начального этапа строительства.

Обычно предоплата не превышает 20–30% от стоимости "коробки". Однако некоторые фирмы норовят получить аж до 60%, аргументируя это необходимостью приобретения сразу всех строительных материалов. А если к тому же эта сумма взимается от договорной стоимости всего дома по смете, то следует задуматься, нужно ли заключать такой договор. После внесения первого платежа такого рода строители предлагают вносить оставшуюся сумму поэтапно, никак не увязывая этапы оплаты с проводимыми работами. В этом случае вам будет трудно воздействовать на них в процессе строительства и диктовать свою волю. Помните такое правило: как только подрядчик получает деньги, у него пропадает интерес к этой сумме. Здесь речь даже не о честности, а именно об интересе. Хорошо, когда интерес к делу подкрепляется деньгами, которые еще не получены. Кстати, именно благодаря интересу строителей и получаются хорошие дома.

К договору прилагается календарный график производства и финансирования строительно-монтажных работ. Эти документы должны быть согласованы друг с другом. И нужны они вовсе не для соблюдения формальностей. С их помощью вы сможете не только контролировать проведение работ, но и платить только за то, что сделано. Весь процесс строительства вашего дома должен быть подразделен на несколько этапов. После завершения каждого из них вы принимаете работу и подписываете акт приёма работ данного этапа и вносите очередную сумму денег. В плане строительства должно быть четко указано, например, такое: "на 38-й день от начала строительства при условии завершения работ по установке перекрытий 2-го этажа заказчик вносит 7860 швейцарских франков".
Оплачивая деньги за работы или стройматериалы, не забывайте брать квитанцию об оплате с указанием суммы, основанием платежа и даты. На квитанции должна стоять печать и подпись должностного лица строительной компании. Вы считаете всё это не нужным? Тогда вы являетесь идеальным клиентом для любой строительной компании. Потому что вам нечем будет аргументировать судебный иск против них. Думаете, что такое вам не грозит? Ну хорошо, тогда хотя бы возьмите расписку с того человека, которому отдаете деньги. И пусть он напишет ее собственноручно. А также укажет данные своего паспорта (не постесняйтесь проверить их, поскольку встречаются персонажи, бодро записывающие ложные номера и даты). Розыск пропавших без вести – не самое интересное занятие.

**Учет и контроль – первый признак нашего капитализма**
Контроль за строителями – скучнейшее дело. Но обойтись без него можно только в том случае, если вы строите не в России. Таковы уж особенности российского производства и менеджмента.
Существует понятие скрытых работ. Это такие работы, которые закрываются последующими этапами строительства. Например, отсыпка фундамента слоем песка, гидроизоляция, укладка утеплителя в пол или на крышу и т.д. При серьезной организации дела заводится особый журнал, в котором фиксируется проведение скрытых работ. Каждый из этапов таких работ вы контролируете и ставите свою подпись, без которой строители не имеют право начинать следующий цикл работ. Разумеется, добросовестность строителей еще никто не отменял. Но и вам не грех проверять подобные вещи, хотя бы иногда. Иначе вы так не узнаете, из чего же построен ваш дом.
Существует понятие авторского надзора. Архитекторы не только разрабатывают проекты. Их роль заключается еще и в том, чтобы следить за работой строителей. Авторский надзор нужен для того, чтобы строители соблюдали технологии, чтобы возводимые конструкции соответствовали принятым нормам и правилам, а в сам дом закладывалось бы то же самое, что и в смету.
Авторский надзор должен быть прежде всего независимым. Однако в прайс-листах некоторых строительных фирм можно встретить и такую услугу. Они предложат вам авторский надзор по привлекательной цене – всего за 1–2% от стоимости строительства, в то время как независимый архитектор может попросить намного больше – до 7%. Уж кто-кто, а он прекрасно знает, каких усилий и времени требует контроль за строителями. Архитектор – ваш союзник и защитник. Он отстаивает ваши интересы. Будет ли то же самое делать человек, который работает на строительную компанию, пусть даже и не занимая в ней официальной должности? Разница в стоимости довольно большая. **Но содержании этих услуг – ничуть не меньшая**.