

# ПАМЯТКА ДЛЯ ЗАКАЗЧИКА

## Строительство дома из СИП-панелей

### О важности геодезических работ и ответственности сторон

---

#### 1. Зачем нужна геодезия участка?

**Геодезическая съёмка** — это ключевой этап подготовки участка к любым строительным работам. Она представляет собой комплекс работ по точному определению границ, площади, рельефа и геометрии земельного участка.

##### Основные задачи геодезии:

##### До начала проектирования:

- Установление точных кадастровых границ участка на местности
- Получение достоверной информации о рельефе, существующих постройках, дорогах, коммуникациях и растительности
- Выявление зон обременений, охранных зон, сервитутов
- Определение перепадов высот для правильного выбора пятна застройки

##### Для проектирования:

- Создание геодезической основы (топографического плана) для разработки проекта дома
- Помощь в выборе оптимального места для застройки, прокладки коммуникаций, скважины и канализации
- Определение наиболее подходящего типа фундамента

##### Для строительства:

- Вынос осей дома на местность с погрешностью всего **±1–3 см**
  - Привязка проектного положения дома к координатам участка
  - Геодезический контроль в процессе строительства
- 

#### 2. Зачем геодезия нужна для подачи заявки на строительство в администрацию?

Геодезические изыскания являются **обязательным условием начала любого строительства**.

При подаче заявления на получение разрешения на строительство в администрацию требуются:

1. **Правоустанавливающие документы на земельный участок**
2. **Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)** — его наличие является необходимым условием для получения разрешения на строительство
3. **Проектная документация**, подготовленная на основе геодезических изысканий

Геодезические изыскания позволяют получить детальное и подтверждённое цифрами представление о природных и техногенных условиях на участке, оценить его пригодность для строительства. Результаты изысканий наносятся на единую топографическую основу.

### **Важно понимать:**

Инженерные изыскания выполняются **для подготовки проектной документации** — без их выполнения подготовка и реализация проектной документации **не допускаются**. Статьей 15 Технического регламента определено, что инженерные изыскания должны быть необходимыми и достаточными для проектирования и строительства безопасного объекта.

---

### **3. Какие риски возникают при отсутствии правильной геодезической привязки?**

#### **Юридические риски:**

| Риск                                                | Последствия                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Дом признают самовольной постройкой</b>          | Дом без привязки к границам участка остаётся самовольной постройкой со всеми вытекающими рисками <b>сноса</b>     |
| <b>Невозможность постановки на кадастровый учёт</b> | Вы не сможете зарегистрировать право собственности на дом, если под ним нет юридически оформленной земли          |
| <b>Невозможность совершения сделок</b>              | Продать, подарить или оставить дом в залог банку без установленных координат невозможно                           |
| <b>Судебные споры с соседями</b>                    | Отсутствие межевания — главная причина имущественных конфликтов, доходящих до судов                               |
| <b>Административная ответственность</b>             | За непреднамеренный захват части соседнего участка предусмотрена административная ответственность                 |
| <b>Признание постройки незаконной</b>               | Суд может признать постройку самовольной уже с момента возведения фундамента при отсутствии геодезического отчета |

#### **Строительные и технические риски:**

| Риск                                     | Последствия                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ошибки в расположении здания</b>      | Ошибки в расположении здания могут привести к серьёзным последствиям — от ошибок в расположении до <b>разрушения</b> объекта                                  |
| <b>Нарушение нормативных отступов</b>    | Ошибка даже в <b>20–30 сантиметров</b> может привести к предписанию о демонтаже части строения из-за нарушения противопожарных или градостроительных разрывов |
| <b>Неправильный выбор фундамента</b>     | Без данных геодезических изысканий риск ошибки при выборе фундамента возрастает многократно                                                                   |
| <b>Неравномерное оседание фундамента</b> | Особенности геологического строения участка могут стать причиной неравномерного оседания фундамента, подтопления грунтовыми водами                            |
| <b>Проблемы с коммуникациями</b>         | Трубы, проложенные без учёта геодезических данных, могут разрушаться                                                                                          |
| <b>Перерасход бюджета</b>                | Фундамент без учёта особенностей участка получится либо излишне затратным, либо недостаточно прочным                                                          |
| <b>Невозможность подключения к сетям</b> | Без исполнительной съёмки невозможно подключение к инженерным сетям                                                                                           |

#### 4. Почему ПСК СИПСЕЦСТРОЙ снимает с себя обязательства по привязке пятна застройки без геодезиста?

##### 4.1. Это не входит в компетенцию подрядчика по СИП-панелям

**Специализация ПСК СИПСЕЦСТРОЙ — монтаж конструкций из СИП-панелей.**

Геодезические работы требуют:

- Специального образования и квалификации
- Лицензированного оборудования
- Государственной аттестации
- Ответственности кадастрового инженера

Геодезист — это отдельная профессия со своей сферой ответственности. Кадастровый инженер несёт гражданско-правовую ответственность, геодезист — профессиональную.

##### 4.2. Законодательное разделение ответственности

Согласно строительным нормам и правилам:

**Создание геодезической разбивочной основы для строительства** — это обязанность, которая требует специальных знаний и лицензии.

Ответственность за правильную разметку объекта по отношению к первичным точкам, линиям и уровням несёт тот, кто выполняет геодезические работы.

**ПСК СИПСПЕЦСТРОЙ** не может принимать на себя ответственность за работы, которые:

- Не входят в нашу профессиональную компетенцию
- Требуют специального допуска и лицензирования
- Могут быть выполнены только аттестованным геодезистом

#### **4.3. Геодезическая разбивочная основа — это исходные данные для подрядчика**

Для возможности выполнения строительно-монтажных работ подрядчику необходима **переданная геодезическая разбивочная основа** — оси здания, закреплённые на строительной площадке геодезическими знаками.

Подрядчик принимает эти работы **по акту** и несёт ответственность за **сохранность** геодезической разбивочной основы, но не за её создание.

---

### **5. Почему ПСК СИПСПЕЦСТРОЙ не несёт гарантию за строительство дома и монтаж фундамента без точного геодезического измерения?**

#### **5.1. Качество фундамента зависит от геодезической точности**

Фундамент — это основа всего дома. Его качество напрямую зависит от:

- Точного определения перепадов высот на участке
- Правильного выноса осей здания
- Учёта особенностей рельефа и грунта

**Без геодезических данных:**

- Фундамент может быть установлен с отклонением от проекта
- Возможна неравномерная нагрузка на сваи или плиту
- Риск деформации и разрушения конструкции

**ПСК СИПСПЕЦСТРОЙ** не может гарантировать качество монтажа фундамента, если **исходные геодезические данные были неверными или отсутствовали**.

#### **5.2. Гарантия на строительство дома возможна только при полном цикле работ**

Гарантия на строительство дома действует только при условии:

- Наличия качественной проектной документации
- Наличия геодезической разбивочной основы
- Правильного выноса осей здания на местность

- Геодезического контроля в процессе строительства

### 5.3. Если заказчик отказывается от геодезии — риски ложатся на заказчика

Строители коробки могут назвать причиной ошибки в монтаже фундамента отсутствие геодезии, а те, в свою очередь, обвинят строителей коробки. В результате **заказчик теряет гарантии на строительство дома**.

**ПСК СИПСПЕЦСТРОЙ** заранее предупреждает заказчика о том, что:

- Мы не выполняем геодезические работы
- Мы не несём ответственность за отсутствие или некачественное выполнение геодезии
- Мы не можем гарантировать результат строительства без надлежащей геодезической подготовки

### 5.4. Ответственность за геодезию лежит на заказчике

В зону ответственности **заказчика** входит:

- Заказ и оплата инженерно-геодезических изысканий
- Обеспечение геодезической разбивочной основы на площадке строительства
- Передача подрядчику осей здания, закреплённых в натуре

---

## 6. Рекомендации для заказчика

**До начала строительства необходимо:**

1. **Заказать геодезическую съёмку участка** у аттестованного геодезиста или кадастрового инженера
2. **Проверить кадастровые границы** участка — убедиться, что фактические границы совпадают с данными ЕГРН
3. **Получить геодезическую подоснову** (топографический план) для проектирования
4. **Заказать вынос осей дома на местность** (разбивку) перед началом строительства
5. **Передать подрядчику** геодезическую разбивочную основу по акту

**Помните:**

**Экономия на геодезии — это экономия на качестве и безопасности вашего дома.**

Исправление ошибок, допущенных из-за отсутствия геодезии, через несколько лет эксплуатации повлечёт **значительный ущерб, несравнимый с затратами на геодезические изыскания**.

---

## Заключительное положение

**ПСК СИПСПЕЦСТРОЙ** является специализированным подрядчиком по монтажу конструкций из СИП-панелей. Мы несём ответственность за **качество монтажа** в рамках нашей компетенции.

**Геодезические работы** — это отдельный вид профессиональной деятельности, требующий специальных знаний, оборудования и лицензий. Мы не берём на себя обязательства по их выполнению и не несём ответственности за последствия, вызванные:

- Отсутствием геодезических изысканий
- Некачественно выполненной геодезией
- Неправильной привязкой пятна застройки к участку

**Гарантия на строительство дома** предоставляется только при наличии надлежащей геодезической подготовки и подтверждается актами геодезического контроля.

---

*ПСК СИПСПЕЦСТРОЙ — надёжный подрядчик по строительству домов из СИП-панелей. Мы строим качественно, но только на качественной геодезической основе.*