

Надежда Морозова
Руководитель студии Umnostroy

Грамотный ремонт в своей квартире



Как организовать работы,
выбрать бригаду и
проконтролировать результат.

Надежда Морозова

Грамотный ремонт в своей квартире. Как организовать работы, выбрать бригаду и проконтролировать результат.

<https://litres.ru/74208007>

SelfPub; 2026

Аннотация

Здравствуй дорогой читатель!

Это вторая книга из серии Грамотный ремонт.

И посвящена она исключительно ремонту. Однако я не буду учить тебя держать в руках молоток — тут я подробно описываю, что тебе необходимо знать о грамотном ремонте с позиции заказчика. Прочти книгу сначала целиком, чтобы понимать весь алгоритм ремонта, а потом читай главы по одной в соответствии с ходом работ.

В этой книге собран многолетний опыт — мой и моих коллег.

Ещё много советов тебе будут давать и строители, и родственники, и просто «знающие люди». Но твой ремонт — это только твоя ответственность. Поэтому всегда ориентируйся на здравый смысл, взвешивай все «за» и «против» и решения принимай с «холодной» головой.

В добрый путь!

Содержание

Введение	5
Анализ объекта. Новостройка — приёмка у застройщика	8
Анализ объекта. Вторичка	18
Дизайн-проект	24
Выбор строителей	29
Распределение и учёт бюджета	36
Конец ознакомительного фрагмента.	37

Надежда Морозова Грамотный ремонт в своей квартире. Как организовать работы, выбрать бригаду и проконтролировать результат.

Введение

Здравствуй дорогой читатель!

Раз ты читаешь эту книгу, значит тебя можно поздравить с обретением новой жилплощади.

Впереди у тебя большой радостный и в то же время непростой путь под названием РЕМОНТ. Я очень рада сопровождать тебя на нём.

Не буду делать долгих вступлений, скажу лишь пару слов о себе, и мы начнем. Меня зовут Надежда Морозова. Я дизайнер интерьеров, руководитель студии Umnostroy и за мо-

ими плечами уже сотни продуманных и реализованных объектов.

Это вторая книга из серии Грамотный ремонт. В первой я описала «Как продумать интерьер для комфортной жизни».

И посвящена она исключительно ремонту. Однако я не буду учить тебя держать в руках молоток — тут я подробно описываю, что тебе необходимо знать о грамотном ремонте с позиции собственника квартиры и заказчика ремонта. Прочти книгу сначала целиком, чтобы понимать весь алгоритм ремонта, а потом читай главы по одной в соответствии с ходом работ.

В этой книге собран многолетний опыт — мой и моих коллег. Ещё много советов тебе будут давать и строители, и родственники, и просто «знающие люди». Но твой ремонт — это только твоя ответственность. Поэтому всегда ориентируйся на здравый смысл, взвешивай все «за» и «против» и решения принимай с «холодной» головой.

В добрый путь!

Совет профессионала:

Первое, с чего стоит начать свой ремонт - это организовать хранение всех файлов, документов и фотографий, касающихся ремонта.

Лучше всего это делать в электронном виде, используя облачное хранение и распределив информацию по папкам с соответствующими названиями - замеры, коммерческие пред-

ложения, электрика и пр. Хорошо, если постоянный онлайн доступ к этому хранению у вас будет и со смартфона, и с компьютера. Так ты всегда сможешь быстро найти нужную информацию.

Не удаляй файлы, которые кажутся уже ненужными, лучше создай для них отдельную папку с названием Архив. Иногда они могут потребоваться даже спустя несколько лет после ремонта.

Анализ объекта. Новостройка — приёмка у застройщика

Приёмка у застройщика — это не «посмотреть, чтобы не было дыр», а зафиксировать дефекты, чтобы застройщик их бесплатно исправил, а ты потом не тратил деньги и нервы при ремонте. Ниже — по шагам, что именно смотреть, какие документы требовать и что писать в чат/акт, чтобы это имело силу.

До осмотра: что проверить по документам

Это база, без неё даже в квартиру не заходи.

Договор долевого участия (ДДУ). Перечитай пункт «характеристики объекта»: отделка (черновая/предчистовая/чистовая), комплектация (двери, окна, радиаторы, счётчики), класс энергоэффективности. Всё, что там есть, — должно быть в квартире.

Разрешение на ввод дома в эксплуатацию. Его застройщик обязан показать. Если нет — осмотра быть не должно.

Паспорта и пломбы на счётчиках. Сверяй серийные номера счётчиков с паспортами, записывай начальные показания.

Доверенность представителя застройщика. У того, кто подписывает акт, должна быть действующая доверенность.

Что взять с собой на осмотр

Тебе не нужно быть мастером, но без этих вещей ты не сможешь зафиксировать отклонения:

Рулетка или лазерный дальномер. Чтобы проверить площадь и диагонали комнат.

Уровень/правило 2 м. Чтобы увидеть кривизну.

Фонарик. Заглянуть в углы, под радиаторы, в короба.

Лист А4 и зажигалка. Лист — проверить вентиляцию, зажигалка — проверить, нет ли тяги «наоборот» и герметичность окон.

Простая зарядка/лампочка/индикатор. Проверить розетки и патроны.

Небольшой мячик. Проверить уклон пола.

Фотоаппарат/смартфон. Фото и видео — твои доказательства.

Поэтапный осмотр: что проверять и на что обратить внимание

Входная дверь

Что смотреть: полотно без царапин, петли не скрипят, замок работает плавно, уплотнители целые, дверь не «гуляет» в проёме. **Нормативы:** не должно быть самопроизвольного открывания/закрывания. **Красные флаги:** дверь перекошена, уплотнитель отклеивается, замки заедают.

Окна и остекление

Что смотреть: створки открываются и закрываются без усилия, нет царапин на стекле, уплотнители не порваны, нет конденсата внутри стеклопакета. **Как проверить герметичность:** проведи зажжённой зажигалкой вдоль всех стыков и по периметру рамы — пламя не должно отклоняться. **Что требовать:** акт приёмки окон, паспорта, гарантийные талоны.

Стены, пол, потолок

Тут ты как заказчик оцениваешь геометрию, потому что от неё зависит, за сколько материалов и работ придётся заплатить в последствии.

Стены: правило 2 м прикладывай в разных местах.

Допустимые отклонения зависят от вида отделки:

Для черновой отделки допускаются более крупные неровности. В практике часто ориентируются так: зазор до

10–15 мм в отдельных местах.

Для предчистовой или чистовой требования жёстче. По актуальным нормам: зазор между правилом и стеной **не должен превышать 5 мм** на участке примерно 4 м². Плюс отдельно смотрят вертикальность: отклонение стены от вертикали — **не более 3 мм на 1 метр высоты** (для стандартной квартиры высотой 2,7 м это примерно 8 мм по всей высоте).

Главное — нет ли трещин, влажных пятен, отслоений.

Пол: ищи трещины, «бухтение» (пустоты). Если слышится глухой звук при простукивании — это брак.

Положи на пол мяч — он не должен катиться, если катится — есть уклон пола. Если катится быстро, то уклон большой — лучше отложить приёмку и вернуться с лазерным уровнем или специалистом по приемке.

Потолок: нет ли протечек, мокрых пятен, наплывов бетона.

Твоя задача: зафиксировать среднюю кривизну, чтобы понимать объёмы работ и бюджет. Не подписывай акт, если видишь существенные отклонения.

Инженерные системы

Электрика. Розетки должны быть на месте по проекту, патроны — целые. Проверь 1–2 розетки простым прибором. Если разводка есть — запроси схему трасс.

Водоснабжение и канализация. Проверь, что краны открываются, нет подтёков на соединениях и полу, стояки

закреплены. Если есть счётчики — сверь пломбы и показания.

Отопление. Радиаторы висят ровно, не шатаются, нет ржавчины и подтёков. Терморегуляторы (если есть) должны крутиться.

Вентиляция. Проверяется при закрытых окнах и входной двери. Лист А4 должен «прилипнуть» к решётке. Если не держится — нет тяги. Поднеси зажжённую зажигалку. Если пламя отклоняется в сторону комнаты — вентиляция неисправна! Обратная тяга — это существенный дефект.

Совет профессионала

Сделай простую таблицу, которую будешь заполнять прямо на осмотре.

Помещение

Дефект

Измерение/ доказательство

Требование к застройщику

Пример 1: Кухня

Продувание окна

Видео 01:20, лист не прилипает

Регулировка/замена уплотнителя

Пример 2: Комната

Кривизна стены

Правило: 15 мм на 2 м

Выравнивание штукатуркой

Пример 3: Санузел

Подтёк под стояком

Фото 12, мокрое пятно

Устранение течи + просушка

На приёмке особенно важно

Геометрия. Чем сильнее кривые стены и пол, тем больше материалов и дороже ремонт. Фиксируй отклонения, чтобы застройщик выровнял хотя бы базу.

Стояки и трассы. Если застройщик уже проложил трубы/кабель, проверь, чтобы они не мешали будущей планировке и не шли по центру комнаты.

Влажность и протечки. Любые мокрые пятна и конденсат — это будущие проблемы с плесенью и изоляцией. Требуй просушки и устранения причины.

Доступ к коммуникациям. Узлы учёта, краны, ревизионные люки должны быть доступны.

Как фиксировать дефекты

Не говори «что-то криво». Пиши конкретно:

«Стена в комнате 18 м²: отклонение 12 мм на 2 м длины (фото 3, замер правилом). Требуется выравнивание штукатуркой по маякам». «Окно в кухне: продувание по нижнему притвору (видео 01:15), требуется регулировка/замена уплотнителя».

Что оформить:

Акт осмотра (дефектный акт) в 2 экземплярах. Вписывай каждый дефект с привязкой к помещению и фото.

Фото/видеоархив с датой и временем. В идеале — приложить к акту флешку или ссылку на облако.

Схему отклонений (можно просто на плане квартиры маркером обвести проблемные зоны).

Фраза для чата/письма: «Составляю акт осмотра с перечнем дефектов. Прошу подтвердить получение и назначить срок устранения. До устранения акт приёма-передачи не подписываю».

Готовые фразы для переписки (чтобы не спорить на словах)

«Прошу назначить повторный осмотр после устранения дефектов из акта 1. До этого акт приёма-передачи подписать не готова».

«Требуется исполнительная схема трасс (электрика/водоснабжение) до заделки. Без схемы приёмку скрытых работ

не подтверждаю».

«Дефект (описание) влияет на стоимость последующего ремонта. Прошу устранить за счёт застройщика в срок до [дата]».

Важные юридические моменты

Не подписывай акт приёма-передачи, пока не устранены существенные дефекты. Если подпишешь «как есть», застройщик скажет, что ты согласился с качеством.

Сроки устранения. По закону у застройщика есть срок (обычно до 45 дней) на исправление. Пропиши это в акте.

Гарантия. На квартиру — не менее 5 лет, на инженерное оборудование — не менее 3 лет. Это не обсуждается: если в договоре меньше — это ничтожное условие.

Односторонняя передача. Фраза означает, что застройщик вправе составить акт приёма-передачи **без твоего участия**, если ты не явился на осмотр в установленный срок. После этого квартира формально считается принятой, и оспорить это в будущем будет сложно.

Какие тут сроки?

Сначала застройщик должен официально уведомить о готовности квартиры (заказным письмом, под роспись, иногда — через электронную подпись в приложении, если это про-

писано в ДДУ). **СМС или звонок не считаются** — только документальное подтверждение получения.

После такого уведомления у тебя есть время на приёмку. Часто в ДДУ прописывают конкретный срок (например, 15 рабочих дней), но если в договоре его нет, по закону (214-ФЗ) даётся **7 рабочих дней** на то, чтобы отреагировать и записаться на осмотр.

Если в отведённый срок ты не приходишь и не предоставляешь уважительных причин, застройщик составляет односторонний акт.

Важное уточнение: застройщик не может просто так «назначить» дату и через день сделать односторонний акт. Он должен доказать, что уведомил тебя надлежащим образом. Поэтому сохраняй все письма, скриншоты из чата с подтверждением получения уведомления.

Что делать, если не успеваешь? Напиши застройщику официальное письмо (даже в чат, если это закреплено в ДДУ) с просьбой перенести дату осмотра и укажи причину. Так ты зафиксируешь, что не уклоняешься, и односторонний акт составить не смогут.

Когда имеет смысл звать эксперта

Если ты видишь:

— множественные трещины по стенам/потолку,

- серьёзные отклонения геометрии (более 2–3 см),
- проблемы с вентиляцией/протечки,
- либо квартира с чистовой отделкой и дорогим ремонтом,

то лучше взять на осмотр специалиста с тепловизором, влагомером и т. д. Его заключение будет сильным аргументом для застройщика.

Анализ объекта. Вторичка

С вторичкой подход другой: здесь нет гарантии застройщика, и главная задача — не пропустить скрытые проблемы, которые сразу не видны под обоями или плиткой. Я собрала для тебя чёткий план: как осмотреть до демонтажа, как аккуратно снять покрытия и что искать уже под ними.

Осмотр до снятия покрытий

Цель — заметить «красные флаги», которые говорят: под отделкой могут быть серьёзные проблемы.

Стены и потолок. Ищи трещины (особенно диагональные — они могут сигнализировать о проблемах с несущими конструкциями или усадкой дома). Обращай внимание на вздутия, пятна, отслоения — это часто следы протечек или плохой гидроизоляции. Если новая отделка только на одной стене, а остальная квартира в другом состоянии — это повод копнуть глубже: возможно, так замаскировали проблему. Простучи стены костяшками пальцев: глухой, «пустой» звук часто указывает на отслоение штукатурки.

Пол. Скрип, вздутие ламината, расхождение швов — признаки проблем со стяжкой. Простучи пол: «пустой» звук тоже говорит о пустотах под покрытием.

Окна и откосы. Проверь, как открываются створки, состояние уплотнителей. Потемнения, отслоения краски на откосах, следы сырости — тревожный знак. Можно провести тест: приложи лист бумаги к стыку окна и откоса. Если он шевелится — есть сквозняк.

Коммуникации. Осмотри трубы на ржавчину, подтёки, проверь соединения. Посмотри ревизионные люки: загляни в них с фонариком — часто скрытые проблемы прячутся именно там. Проверь вентиляцию: поднеси лист бумаги или пламя зажигалки к решётке. Обратная тяга или её отсутствие — повод копнуть глубже.

Электрика. Проверь розетки, выключатели, состояние щитка. В домах старой постройки часто встречается алюминиевая проводка — она не рассчитана на современную нагрузку и представляет пожарную опасность.

Перепланировка. Сверь фактическую планировку с планом БТИ. Если есть расхождения — проверь законность изменений.

Дополнительные признаки. Понюхай стыки стен и пола: запах сырости может указывать на грибок, даже если поверхность выглядит чистой.

Совет: проводи осмотр при хорошем естественном освещении — так проще заметить нюансы. Сделай фото подозрительных мест — это пригодится, если придётся обсуждать дефекты с подрядчиками.

Как проконтролировать снятие старых покрытий

Тут ты, как заказчик, проверяешь, чтобы не испортили основу и не накинули тебе лишних работ.

Защита помещения. Всё, что остается (двери, откосы, радиаторы) закрыто плёнкой и картоном. Проём закрыт влажной шторой/плёнкой от пыли.

Обои. Должны размачивать (вода/смывка) и снимать полотнами, а не драть «на сухую» с кусками штукатурки. Если стена начинает отваливаться вместе с обоями — это не демонтаж, это вскрытие аварийного основания: фиксируй и зови прораба.

Краска. Либо смывка/фен, либо аккуратное соскабливание. Никакого долбления перфоратором по стене.

Плитка. Снимать без «вбивания» инструмента в основание. После снятия не должно быть глубоких выбоин в кирпиче/бетоне.

Мусор. Вынос ежедневно, не складировать в комнатах.

Что проверять ПОСЛЕ снятия покрытий

Теперь видно «голую» основу. Твоя цель — понять масштаб работ и не дать спрятать проблемы под новую отделку.

Стены. Ровность (правилом 2 м), трещины, пустоты (простукиванием), следы протечек и плесени. Если видишь грибок — сразу фото и обработка антисептиком.

Пол. Простучи стяжку: «бухтение» = пустоты. Трещины, расслоения, крошение верхнего слоя.

Основание под плитку/обои. Не должно быть рыхлой штукатурки, отслаивающихся слоёв, оголённой дранки (в старых домах).

Коммуникации. Открытые трубы, соединения, краны: нет ли подтёков, ржавчины, трещин. Старые краны лучше сразу менять.

Электропроводка. Видимые коробки, старые скрутки, алюминиевая проводка — всё это нужно заменить.

Несущие элементы. Если сняли обшивку и видны балки/перекрытия — проверь на гниль, жучка, коррозию.

Когда можно не снимать до основания

Стены крепкие, без пустот и грибка. Если простукивание чистое, трещин нет, пятна сухие — можно снимать только финиш (обои/краску), а штукатурку оставить. Это экономит бюджет.

Планируешь выравнивание по маякам. Если геометрия плохая, но сама штукатурка держится — её не выбрасывают, а ровняют поверх. Снимать её «до кирпича» ради выравнивания — лишние траты.

Нет следов протечек и плесени. Если в зоне мокрых точек всё сухо и чисто, локально трогать основание не надо.

ВАЖНО! Не всегда нужно снимать всё до основания. Решение принимает прораб — но ты как заказчик должен утвердить объём, опираясь на состояние.

Если оставляешь старую штукатурку, она должна быть **прочной и сухой** — иначе гидро- и шумоизоляция лягут на «больное» основание, и проблемы вылезут позже.

Если снимаешь до основания, сразу закладывай в смету и сроки **обработку антисептиком** (если была влага) и **грунтовку глубокого проникновения** перед следующим этапом.

Когда снимать до основания обязательно

Есть «бухтение» и отслоения. Если при простукивании слышен глухой звук или штукатурка отваливается пластами — оставлять нельзя: новая отделка не будет держаться.

Плесень, сырость, высолы. Грибок живёт в толще материала. Если просто закрыть его новым слоем, проблема вернётся. Тут нужно снимать до здорового слоя + антисептик.

Старая дранка или рыхлая штукатурка. В старых домах бывает деревянная обрешётка под штукатуркой — она гниёт, коробится. Её лучше убрать.

Планируются тяжёлые покрытия. Например, плитка

на клей: ей нужна максимально надёжная база. Если есть сомнения в сцеплении — лучше снять до прочного основания.

Нужно менять или переносить коммуникации. Если штробишь под новую электрику или трубы, часто приходится вскрывать зону работ до кирпича/бетона.

Как ты это фиксируешь и контролируешь

Ты не решаешь «на глаз», ты ставишь задачу бригаде и требуешь обоснования.

Твоя схема действий:

Первичный осмотр + простукивание + фото. Отмечаешь на плане зоны с дефектами.

Прораб даёт заключение: где можно оставить старое, где нужно снять до основания. Ты не принимаешь «нам так проще» — только факты: звук, трещины, влажность.

Контроль технологии. Чтобы не долбили всё подряд перфоратором «для скорости».

Дизайн-проект

После того как мы приняли квартиру у застройщика или проанализировали "вскрытую" квартиру-вторичку, мы приступаем к дизайн-проекту.

Дизайн-проект — это не «красивые картинки», а твой главный инструмент контроля ремонта. Для тебя как заказчика это по сути **комплект чертежей + ведомость материалов + понятная последовательность**, по которым бригада делает ровно то, что нужно, без самодеятельности.

Что обычно входит в дизайн-проект

Обмерный план. Точные размеры квартиры после замеров (не «по БТИ», а реальные: стены могут отличаться на 5–10 см). Это база.

Планировочное решение. Где будут перегородки, как встанет кухня, где проходы. Ты утверждаешь вариант, и он становится обязательным для строителей.

План расстановки мебели. Сразу видно, не окажется ли розетка за шкафом и хватит ли места открыть дверцы.

Планы электрики: розетки, выключатели, выводы под технику. Привязаны к мебели и размерам — это спасает от переделок.

Планы освещения и сценариев света. Где основной свет, где подсветка, где ночник. И какие выключатели где стоят.

Планы потолков, полов, развёртки стен. На развёртках видно: где плитка, где краска, где молдинг, на какой высоте плинтус и т. п. Строители по ним делают ровно так, как задумано.

Раскладка плитки. Чтобы не было «половинчатых» кусков у дверей и некрасивых подрезов в углах.

Ведомость материалов и оборудования. Плитка, краска, двери, светильники, смесители — с количеством и желательно с артикулами. Это твоя защита от «ой, не хватило» и от замены на «почти такое же».

3Двизуализации (по желанию). Нужны, чтобы ты заранее увидел, как будет выглядеть интерьер, и поменял спорные моменты до стройки.

Зачем он нужен именно тебе как заказчику

Чтобы не было переделок. Например, розетку поставили, а она ровно за шкафом. В проекте всё привязано к мебели, такие ошибки отсекаются до начала работ.

Контроль бюджета. По ведомости материалов ты заранее видишь, сколько плитки, краски, дверей нужно. Строители не смогут «не хватило, покупаем ещё» без оснований.

Защита от самодеятельности бригады. Строители

любят «мы тут лучше знаем». У тебя на руках чертежи: «Делаем строго по плану, любые изменения — только через допсоглашение».

Понятная последовательность. Проект задаёт логику этапов в зависимости от уже продуманных стилевых и технических решений. Ты контролируешь, что не начинают «удобное сейчас», а идут по технологии.

Юридическая опора. Чертежи и спецификации — это документы. Если бригада накосячит, ты ссылаешься на конкретный лист проекта, а не на «мне казалось».

Спокойные закупки. Ты заранее знаешь, что и когда нужно купить. Можно брать по акциям, без спешки и переплат.

Когда можно обойтись без полноценного проекта

Если бюджет сильно ограничен, можно сделать «облегчённый» вариант:

Обмерный план + планировочное решение + план электрики + ведомость основных материалов.

Без 3Dвизуализаций и без сложных декоративных развёрток.

Это уже даёт 80% пользы: ты защищаешь себя от ошибок с розетками, мебелью и бюджетом, а на «картинках» экономишь.

Как сделать дизайн-проект самостоятельно

Да, сделать дизайн-проект самостоятельно вполне реально, и моя книга «Как продумать интерьер для комфортной жизни» как раз даёт для этого чёткий каркас. Это пошаговый алгоритм, который помогает не запутаться. В ней я последовательно разбираю:

Замеры. Без точных размеров (каждой стены, проёмов, коммуникаций) дальше двигаться нельзя.

Концепцию. Помогаю собрать «доску вдохновения» (сохранить фото интерьеров, которые нравятся), определить стиль, выделить ключевые потребности жильцов и зоны (рабочее место, кухня, системы хранения). При этом **из хаоса идей сформировать свой интерьер**.

Планировку. На основе замеров и **образа жизни всех членов семьи** помогаю создать лучший вариант расстановки мебели, зонирования.

Детали. Как сделать выбор цветов, материалов, декора.

Техничку. Как продумать сценарии освещения, расположение розеток, сантехники и пр.

Смету. Фиксация списка материалов и оборудования с расчётом бюджета.

То есть книга даёт структуру и практические советы — это сильно упрощает задачу.

Мой совет

Используй книгу как план действий. Двигайся шаг за шагом, но не бойся обращаться за консультацией к профильным специалистам в сложных моментах.

Выбор строителей

Решим задачу по шагам — разберём, как выбрать бригаду и защититься от «низкой цены с последующим накрутом». Ниже — практичный алгоритм с конкретными рычагами контроля.

Шаг 1. Отсей заведомо рискованные варианты

Сразу исключай тех, кто:

Называет цену по телефону без выезда. Профессионал не может оценить стоимость, не увидев состояние стен, разводку труб и скрытые дефекты. Если цену дают «от» или «за м²» до осмотра — это маркетинг, а не расчёт.

Просит большой аванс. Нормальная практика — 10–30% на материалы (с чеками) или 10–20% на первый этап работ. Если просят 50% и выше — высокий риск, что после аванса бригада исчезнет.

Работает без договора. Даже с частным мастером заключайте простой договор подряда. Для юрлица это обязательно.

Шаг 2. Проведи выезд на объект и обсуди детали сметы

До любых договорённостей сделай фотофиксацию квартиры (особенно углов, стояков, откосов) и составь акт осмотра. Это нужно, чтобы потом подрядчик не мог сказать: «Мы не знали, что там плесень/трещина, это допработа».

На этом же этапе проси **детальную смету** (не итоговую сумму). В ней должны быть:

Единицы измерения и объёмы. Не «штукатурка стен», а «штукатурка стен по маякам, 120 м², 650 /м²».

Разделение «работа/материал». Если подрядчик говорит «мы всё закупаем», в смете должно быть две колонки: «стоимость работ» и «стоимость материалов». Так ты сможешь сравнить цены на материалы с розничными и не переплатить.

Сопутствующие работы. Вывоз мусора, подъём на этаж, аренда лесов — всё это должно быть в смете отдельной строкой, а не всплывать потом.

Шаг 3. Проверь репутацию и квалификацию

Портфолио с контактами. Проси не просто фото «до/после», а контакты 2–3 прошлых заказчиков. Позвони им и

спроси про сроки, качество и неожиданные траты.

Выезд на текущий объект. Если бригада ведёт другие ремонты, попроси показать один из них. Ты сразу увидишь, как они хранят материалы, убирают мусор и относятся к деталям.

Специализация. Для электрики, сантехники и пр. в бригаде должны быть узкие специалисты, а не «мастера на все руки». Ошибки в этих зонах стоят дорого и могут испортить весь ремонт. Этот вопрос следует уточнить сразу.

Шаг 4. Требуй договор

Это главный щит от накруток. Включи в договор:

Твёрдую цену или лимит. Формулировка: «Цена работ является твёрдой и составляет X рублей. Изменение цены возможно только по письменному соглашению сторон» (ст. 709 ГК РФ).

Порядок согласования доработ. Пункт: «Любые дополнительные работы, не предусмотренные сметой, выполняются только после подписания дополнительного соглашения с указанием стоимости и сроков. Без такого соглашения работы не оплачиваются».

График платежей. Привяжи выплаты к этапам: аванс на материалы оплата после акта по демонтажу оплата после акта по черновой отделке и т.д. Не плати вперёд за весь объём.

Гарантию. Минимальный срок гарантии на работы — 1

год, на инженерные системы — от 3 лет.

Приложение «Техническое задание». Это описание того, что и как должно быть сделано (например, «выравнивание стен по маякам до отклонения не более 2 мм на 2 м»). Без ТЗ подрядчик сделает «как обычно», и потом будете спорить о качестве.

Шаг 5. Создай общий чат в мессенджере

Тут главное не превратить чат в «мусорку» из голосовых и фото «просто так». Цель чата — чтобы у тебя в любой момент была чёткая история: кто что обещал, что сделали и т.д. Ниже — как это реально настроить под одну бригаду с про-рабом и узкими спецами, без лишней бюрократии.

Сначала — базовые правила (закрепи их первым сообщением)

Сделай первое сообщение в чате закреплённым. Коротко, по пунктам, чтобы все видели:

«Правила чата:

Отчёты — только текстом + фото/видео. Голосовые — под запретом (если неудобно писать используйте голосовой набор).

Каждое фото подписывай: что на фото, где, дата/время.

Если есть проблема — сразу фото + описание, что мешает работать.

Любые изменения объёма/сроков — только отдельным со-

общением и с подтверждением.

Чеки — фото чека + краткий комментарий: что купили, куда пошло.

Важные решения (допроботы, перенос сроков) — подтверждение в чате от обеих сторон».

Это сразу отсекает «я сказал, ты не услышал» и «я думал, ты понял».

Структура сообщений: формула, которая работает

Пусть прораб и мастера используют один шаблон. Это экономит время и даёт тебе понятные данные без додумывания.

Ежедневный отчёт (1 сообщение в день):

«[Дата] [Помещение] Что сделано: [3–5 пунктов, конкретно: «установлены маяки в комнате 18 м²», «снята плитка в санузле 4,2 м²»] Объём: [цифры: м², м.п., шт.] Проблемы/риски: [если есть — кратко и с фото] Фото/видео: [ссылка или вложения]

План на завтра: [3 пункта]»

Так ты за 30 секунд видишь прогресс, объёмы и риски.

Сообщение о проблеме:

«[Помещение] [Что случилось]: [конкретно, без эмоций] Причина (если понятна): [кратко] Влияние на сроки/бюджет: [например, «+2 дня, нужна замена участка стяжки»] Предлагаемое решение: [что предлагают] Фото: [обязательно]»

Допка/изменение:

«Требуется допробота: [что именно] Основание: [почему: «обнаружена плесень», «штукатурка не держится»] Объём и стоимость: [чётко] Сроки: [на сколько сдвинется этап] Подтверждение: [жду ответа в чате]»

Роли и кто что пишет

Прораб — ежедневный отчёт, план на неделю, согласование допок, контроль мастеров, акты.

Узкие специалисты (электрик, штукатур, сантехник) — пишут только по своей части, если есть отклонения от проекта или нужен доступ/согласование. Например, «Штробы готовы, прошу проверить перед заделкой».

Ты (заказчик) — приёмка, подтверждение объёмов, вопросы по фото, согласование допок.

Практичный ритм общения

Чтобы чат не висел в телефоне весь день, договорись о ритме:

Ежедневно: 1 отчёт от прораба (вечером).

Еженедельно: короткий созвон 10–15 минут (только чтобы снять неясности, не для отчётов).

По событиям: фото скрытых работ, допки, проблемы — сразу.

И обязательно: «Если нет сообщения — это не значит, что всё идёт по плану». Пусть лучше напишут «день простоя из-за доставки», чем ты узнаешь об этом через неделю.

Как фиксировать важные вещи, чтобы это имело силу

Для претензий важны не голосовые, а письменные подтверждения. Поэтому:

Любые изменения объёма, сроков, материалов — отдельным сообщением. И обязательно ответ: «Подтверждаю» или «Не подтверждаю, прошу альтернативу».

Акты и скрытые работы. Прораб присылает фото скрытых работ (изоляция, штробы, трассы) и краткий акт: «Гидроизоляция санузла, 4,5 м², материал X, дата Y». Ты отвечаешь: «Принято» или «Есть замечания: [список]».

Чеки. Фото чека + комментарий: «Грунтовка 10 л, для комнаты 18 м², 2 слоя». Так ты сразу видишь соответствие смете.

Распределение и учёт бюджета

Ремонт без учёта бюджета превращается в хаос. Сначала кажется: «Да ладно, примерно прикинем, все будет ясно в процессе». Но процесс имеет неприятное свойство превращаться в бездонную яму, где каждое новое решение «всего лишь плюс десять тысяч», а итоговая сумма в какой-то момент становится шоком. Именно поэтому грамотное планирование бюджета — это не скучная формальность, а самая настоящая страховка.

Разберём определение бюджета, распределение по категориям и ведение учёта.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.