СЕРИЯ «СТРОИТЕЛЬСТВО БЕЗ ОШИБОК»

КНИГА №1

Дмитрий Рожков

Как избежать ошибок в сметах и **не переплатить** за строительство



- Проверенные методики расчёта
- Защита от ошибок и рисков
- Реальная экономия на стройке

СМЕТА БЕЗ ОБМАНА

КАК ИЗБЕЖАТЬ ОШИБОК В СМЕТАХ и **НЕ ПЕРЕПЛАТИТЬ** ЗА СТРОИТЕЛЬСТВО

Практическое руководство от эксперта

ДМИТРИЙ РОЖКОВ

Смета без обмана

«Автор»
2026

РОЖКОВ Д.

Смета без обмана / Д. РОЖКОВ — «Автор», 2026

«Смета без обмана» — практическое руководство, которое поможет взять расходы на ремонт под контроль. Вы научитесь читать строительные сметы, проверять объёмы и расценки, рассчитывать материалы, находить завышенные позиции и распознавать скрытые расходы. Разберётесь, как сравнивать предложения подрядчиков, контролировать дополнительные работы и не выходить за пределы запланированного бюджета.От первого расчёта до итоговой приёмки — книга последовательно раскрывает все ключевые этапы финансового контроля ремонта. Вы поймёте, где можно сэкономить без потери качества, какие ошибки обходятся особенно дорого и как защитить свои деньги от необоснованных расходов.Книга будет полезна собственникам квартир, заказчикам ремонта и начинающим специалистам строительной отрасли.Не переплачивайте за незнание. Научитесь понимать смету, контролировать подрядчика и управлять каждым рублём, вложенным в ремонт. Дмитрий Рожков Серия «Строительство без ошибок» · Книга номер 1

© РОЖКОВ Д., 2026
© Автор, 2026

Содержание

Полное оглавление 6
ОТ АВТОРА 7
Глава первая. Почему ремонт становится дороже 8
ГЛАВА 2. СМЕТА — ГЛАВНЫЙ 10
ГЛАВА 3. ПЯТЬ СПОСОБОВ 16
ГЛАВА 4. ГДЕ ЗАКАЗЧИК ТЕРЯЕТ 23
ГЛАВА 5. ИЗ ЧЕГО СОСТОИТ 32
ГЛАВА 6. РАБОТЫ, МАТЕРИАЛЫ, 44
ГЛАВА 7. КАК ПРАВИЛЬНО СЧИТАТЬ 58
ГЛАВА 8. КАК ПРОВЕРИТЬ ЦЕНЫ В 70
ГЛАВА 9. ДОГОВОР С 84
ГЛАВА 10. КАК КОНТРОЛИРОВАТЬ 99
ГЛАВА 11. СКРЫТЫЕ РАБОТЫ И 114
ГЛАВА 12. КАЧЕСТВО ОТДЕЛКИ: 128
ГЛАВА 13. ПРИЁМКА РЕМОНТА: КАК 144
Конец ознакомительного фрагмента. 154

Смета без обмана

СЕРИЯ «СТРОИТЕЛЬСТВО БЕЗ ОШИБОК» · КНИГА

Полное оглавление

ЧАСТЬ I. ПОЧЕМУ РЕМОНТ СТАНОВИТСЯ ДОРОЖЕ
Почему первоначальная цена почти никогда не бывает окончательной
Смета — главный финансовый документ ремонта
Пять способов искусственно занизить стоимость
Где заказчик теряет деньги ещё до начала работ
ЧАСТЬ II. УСТРОЙСТВО СМЕТЫ
Из чего состоит правильная строительная смета
Работы, материалы, доставка и дополнительные расходы
Единицы измерения: квадратные метры, погонные метры, штуки
Как правильно считать площади и объёмы
Демонтаж, черновые и чистовые работы
Электрика, сантехника и инженерные системы
ЧАСТЬ III. СЧИТАЕМ САМИ
Как самостоятельно рассчитать ремонт квартиры
Расчёт стен, полов и потолков
Расчёт штукатурки, шпаклёвки и покраски
Плитка, ламинат и другие напольные покрытия
Как рассчитать расход строительных материалов
Запас материалов и технологические потери
ЧАСТЬ IV. ПОДРЯДЧИК БЕЗ МАСКИ
Как читать смету строительной компании
Скрытые работы и двойные начисления
Подмена материалов и необоснованные доплаты
Как сравнить предложения трёх подрядчиков
Договор, дополнительные соглашения и ответственность
ЧАСТЬ V. ЗАЩИЩАЕМ БЮДЖЕТ
Как контролировать расходы во время ремонта
Поэтапная оплата и приёмка работ
Что делать, если смета внезапно выросла
Как создать финансовый резерв
Контроль качества без специальных знаний
ЧАСТЬ VI. БОЛЬШАЯ ПРАКТИКА
Полная смета ремонта квартиры
Разбор сметы: где можно сэкономить, а где нельзя
Чек-лист проверки подрядчика
Шаблон собственной сметы заказчика
Предисловие автора

ОТ АВТОРА

Ремонт — это не только штукатурка, плитка, обои и красивые интерьеры. Это прежде всего деньги, ответственность и десятки решений, от которых зависит конечный результат.

Человек покупает квартиру, получает ключи, начинает планировать ремонт. Он обращается к нескольким подрядчикам, получает предложения, сравнивает цены и выбирает тех, кто обещает выполнить работу дешевле.

На первый взгляд всё выглядит просто. Одна компания предлагает ремонт за одну сумму, другая — за другую. Кажется, что достаточно выбрать наиболее выгодное предложение и подписать договор.

Но именно здесь часто начинается самое интересное.

Первоначальная стоимость оказывается лишь отправной точкой. В процессе появляются дополнительные работы, неучтённые материалы, новые объёмы, корректировки и обстоятельства, о которых почему-то никто не предупредил заранее.

В результате ремонт, который должен был стоить одну сумму, обходится совершенно в другие деньги.

Почему так происходит?

Иногда причиной становится недостаточная квалификация исполнителя. Иногда — ошибки в расчётах. А иногда первоначальная смета намеренно составляется таким образом, чтобы привлечь заказчика низкой ценой, а затем постепенно увеличить стоимость.

Я считаю, что строительная смета должна быть понятна не только специалисту, который её составляет, но и человеку, который за неё платит.

Заказчик не обязан быть строителем, сметчиком или инженером. Но он имеет полное право понимать, сколько квадратных метров предстоит оштукатурить, сколько материалов потребуется, почему определённая работа стоит именно столько и на каком основании исполнитель просит дополнительные деньги.

Эта книга написана для того, чтобы дать человеку такие знания.

Мы разберём строительную смету от первой строки до последней. Научимся рассчитывать объёмы, проверять расценки, оценивать расход материалов, выявлять ошибки и задавать подрядчику правильные вопросы.

Здесь будут конкретные примеры, формулы, расчёты и практические инструменты, которые можно применять на реальном объекте.

Моя главная задача — сделать так, чтобы после прочтения этой книги вас было значительно сложнее обмануть.

Потому что честная смета — это не та, которая обещает самую низкую цену.

Честная смета — это та, в которой заказчик понимает, за что платит, подрядчик понимает, что обязан выполнить, а итоговая стоимость не превращается в неприятный сюрприз.

Дмитрий Рожков

Глава первая. Почему ремонт становится дороже

Представьте ситуацию.

Вы приобрели квартиру площадью 60 м^2. Планируете сделать полноценный ремонт и обращаетесь к трём строительным компаниям.

Получаете три предложения:

Подрядчик

Первоначальная цена

Компания 1

450 000

Компания 2

620 000

Компания 3

780 000

На первый взгляд выбор очевиден: первая компания дешевле остальных на сотни тысяч рублей.

Но давайте посмотрим, что именно входит в эти предложения.

Первая компания не включила часть демонтажных работ, выравнивание стен, разводку электрики и некоторые подготовительные операции. Вторая учла большинство необходимых работ, но не включила доставку и часть материалов. Третья подготовила подробную смету с разбивкой по помещениям, объёмам, материалам и операциям.

Через некоторое время выясняется, что первоначально самое дешёвое предложение перестало быть самым выгодным.

Именно поэтому сравнивать только итоговую цифру внизу документа — одна из самых распространённых ошибок заказчика.

1.1. Ловушка низкой цены

Низкая стоимость сама по себе не означает обман. Возможно, подрядчик действительно имеет более выгодные условия, собственную бригаду или оптимизированные процессы.

Но если цена существенно ниже предложений конкурентов, необходимо выяснить причину.

Особенно внимательно следует относиться к следующим ситуациям:

В смете отсутствуют отдельные виды работ.

Не указаны объёмы и единицы измерения.

Материалы перечислены без количества и характеристик.

Подготовительные операции объединены в одну непонятную строку.

Не предусмотрены доставка, подъём и вывоз мусора.

Нет порядка согласования дополнительных расходов.

Главное правило: не покупайте итоговую цифру — проверяйте содержание сметы.

1.2. Как возникает удорожание

Рассмотрим условный пример ремонта квартиры площадью 60 м^2.

Статья расходов

Первоначально

Фактически

Демонтаж

20 000

35 000

Штукатурка

55 000

85 000
Шпаклёвка и покраска
70 000
95 000
Электрика
45 000
85 000
Сантехника
40 000
65 000
Напольные покрытия
55 000
70 000
Прочие работы
35 000
55 000
Итого
320 000
490 000
Пример условный

Разница составляет 170 000 рублей, или примерно 53% от первоначального бюджета.

Это не означает, что любое увеличение стоимости является обманом. Иногда после демонтажа действительно обнаруживаются скрытые дефекты. Иногда заказчик меняет проект или выбирает другие материалы.

Но каждое изменение должно иметь понятное обоснование, расчёт и согласование.

Именно это отличает нормальную организацию ремонта от ситуации, когда заказчик постоянно узнаёт о новых расходах постфактум.

1.3. Главное правило заказчика

Перед тем как согласиться на ремонт, получите ответы на пять вопросов:

Какие конкретно работы входят в стоимость?

Какие работы не включены?

Кто закупает строительные материалы?

Как рассчитываются дополнительные работы?

При каких условиях стоимость может измениться?

Если подрядчик не может дать понятные ответы до начала ремонта, не стоит рассчитывать, что после подписания договора ситуация станет прозрачнее.

Вывод главы

Ремонт дорожает не только из-за роста цен на материалы и работы. Часто причина заключается в том, что бюджет изначально был рассчитан неправильно или намеренно неполно.

Хорошая смета должна предупреждать финансовые проблемы, а не объяснять их последствия.

ГЛАВА 2. СМЕТА — ГЛАВНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ ДОКУМЕНТ РЕМОНТА

Книга «СМЕТА БЕЗ ОБМАНА» Автор: Дмитрий Рожков

2.1. Смета — это не просто список цен

Многие заказчики воспринимают смету как обычный документ, в котором перечислены строительные работы и указана их стоимость. Несколько строк, итоговая сумма, подпись подрядчика — вроде бы всё понятно.

Но такое отношение к смете может обойтись очень дорого.

Смета — это прежде всего инструмент финансового планирования и контроля. Она позволяет определить состав предстоящих работ, рассчитать необходимые объёмы, оценить стоимость материалов, спланировать расходы и установить границы финансовых обязательств сторон.

Грамотно составленная смета отвечает на несколько принципиальных вопросов:

Что именно предстоит сделать?

В каком количестве?

По какой цене?

Какие материалы понадобятся?

Кто отвечает за их приобретение?

Какие расходы уже включены?

Какие обстоятельства могут изменить первоначальную стоимость?

Если хотя бы на несколько вопросов нет ответа, перед нами документ, который требует дополнительной проработки.

Представьте, что вы покупаете автомобиль. Продавец называет только общую цену, но отказывается сообщить комплектацию, характеристики двигателя, наличие оборудования и условия гарантии.

Согласились бы вы на такую покупку?

В строительстве ситуация аналогичная. Нельзя оценивать предложение исключительно по итоговой сумме. Необходимо понимать, что именно за эти деньги получает заказчик.

Цена без расшифровки — это обещание. Смета с расчётами — это предмет для проверки.

2.2. Из чего состоит профессиональная смета

Правильная смета должна иметь понятную структуру. Даже если документ составлен в Excel, специализированной программе или обычной таблице, его содержание должно позволять проверить каждую позицию.

Рассмотрим основные элементы.

1. Наименование работ

Каждая операция должна быть обозначена конкретно.

Например, запись «Отделка стен — 150 000 рублей» практически ничего не говорит заказчику.

Гораздо понятнее:

Грунтование стен.

Установка маяков.

Штукатурка стен по маякам.

Шпаклёвка стен.

Шлифование поверхности.

Грунтование перед окрашиванием.

Окрашивание стен в два слоя.

Такой подход позволяет понять последовательность работ и проверить, не оплачивается ли одна операция несколько раз под разными названиями.

2. Единица измерения

Для каждой позиции необходимо указать единицу измерения.

Вид работ

Единица

Штукатурка стен

$м^2$

Стяжка пола

$м^2$

Монтаж плинтуса

пог. м

Установка розетки

шт.

Монтаж двери

шт.

Прокладка кабеля

пог. м

Монтаж сантехнического оборудования

компл.

Неправильная или отсутствующая единица измерения затрудняет проверку стоимости.

Например, заказчик видит строку «Монтаж кабеля — 20 000 рублей». Но сколько метров кабеля предстоит проложить? Какого сечения? Входит ли штробление? Входит ли заделка штроб?

Без этих сведений невозможно объективно оценить предложение.

3. Количество

Это один из важнейших элементов сметы.

Количество показывает физический объём работ, который предстоит выполнить.

Допустим, необходимо оштукатурить стены комнаты:

Длина комнаты — 5 м.

Ширина — 4 м.

Высота — 2,7 м.

Дверной проём — 2,0 $м^2$.

Оконный проём — 3,0 $м^2$.

Площадь стен рассчитываем:

$$ S=2(5+4)\times2{,}7 $$

$$ S=48{,}6\ м^2 $$

Вычитаем площадь проёмов:

$$ 48{,}6-2-3=43{,}6\ м^2 $$

Результат расчёта

43,6 $м^2$

Расчётная площадь оштукатуривания стен

При условии, что проёмы полностью исключаются из объёма работ.

Теперь предположим, что подрядчик выставляет в смете 55 $м^2$.

Разница составляет 11,4 $м^2$.

Это ещё не доказывает ошибку или намеренное завышение: необходимо проверить фактические размеры, дополнительные поверхности, откосы и правила измерения. Но именно с этого начинается грамотный контроль.

2.3. Цена за единицу и стоимость работы

Следующий элемент — стоимость одной единицы измерения.

Формула простая:

\[C=Q\times P \]

Где:

\(C\) — общая стоимость;

\(Q\) — количество;

\(P\) — цена за единицу.

Например:

Площадь штукатурки — 43,6 м^2.

Стоимость работы — 650 рублей за квадратный метр.

\[43{,}6\times650=28\,340 \]

Стоимость штукатурных работ составит 28 340 рублей.

Но здесь есть важный нюанс.

Цена за квадратный метр должна соответствовать конкретной технологии и условиям выполнения работ. Штукатурка по маякам, локальное выравнивание, машинное нанесение и ручное нанесение могут иметь разные расценки.

Нельзя сравнивать две цены, если за ними стоят разные объёмы и технологии.

2.4. Работы и материалы — не одно и то же

Одна из распространённых ошибок при проверке смет — смешивание стоимости работ и материалов.

Допустим, подрядчик указывает:

«Штукатурка стен — 1 100 рублей за м^2».

Что входит в эту сумму?

Только работа мастера?

Работа и штукатурная смесь?

Грунтовка?

Установка маяков?

Доставка?

Подъём материалов?

Пока это не выяснено, сравнивать предложение с другими бессмысленно.

Правильный подход — разделять расходы.

Статья

Сумма

Работа по штукатурке

28 340

Штукатурная смесь

12 000

Грунтовка

1 500

Маяки и расходные материалы

1 200

Доставка

2 000

Итого

45 040

Пример условный. Количество материалов и цены должны определяться по фактическим характеристикам объекта и выбранной технологии.

Теперь заказчик понимает, из чего складывается стоимость.

Он может отдельно оценить работу мастеров, проверить количество материалов и сравнить стоимость доставки.

И самое главное — исключить ситуацию, когда одна и та же позиция оплачивается дважды.

2.5. Скрытые расходы: что часто забывают включить

Даже подробная смета может оказаться неполной, если при её составлении не учтены сопутствующие расходы.

К ним могут относиться:

Доставка строительных материалов.

Подъём материалов на этаж.

Вывоз строительного мусора.

Аренда строительного оборудования.

Расходные материалы.

Защита окон, дверей и готовых поверхностей.

Временное освещение и электроснабжение.

Дополнительные подготовительные работы.

Это не означает, что абсолютно все перечисленные расходы обязательно должны присутствовать в каждом проекте. Их необходимость определяется конкретным объектом.

Но они должны быть предусмотрены либо прямо обозначены как расходы, которые оплачиваются отдельно.

Главное правило: отсутствие строки в смете не означает отсутствие расхода в реальности.

2.6. Смета должна защищать обе стороны

Часто заказчик воспринимает смету как инструмент контроля подрядчика. Но это лишь половина её назначения.

Грамотная смета защищает и исполнителя.

Представим ситуацию: подрядчик договорился выполнить штукатурку 200 м^2 стен по определённой цене. В процессе ремонта заказчик просит дополнительно оштукатурить гараж, коридор и техническое помещение.

Если объёмы первоначально зафиксированы, подрядчик может обоснованно показать, какие работы появились дополнительно.

И наоборот: если заказчик оплатил конкретный объём, подрядчик не должен произвольно требовать повторную оплату за уже включённые операции.

Таким образом, смета устанавливает понятные финансовые границы.

Она помогает избежать споров, недопонимания и необоснованных требований.

2.7. Фиксированная цена и приблизительная смета

Здесь необходимо разобраться в важном юридическом и практическом вопросе.

В строительстве используются разные способы определения стоимости.

Твёрдая цена.

Стороны согласовывают стоимость определённого объёма работ. Изменение цены допускается по основаниям, предусмотренным договором и законодательством.

Приблизительная цена.

Стоимость предварительно рассчитывается, но может измениться при возникновении предусмотренных обстоятельств. Порядок уведомления и согласования дополнительных расходов необходимо определить заранее.

Важно: название документа само по себе не решает вопрос. Правовой режим зависит от условий договора, характера обязательств и применимого законодательства.

Для заказчика особенно важно проверить:

Как определяется окончательная стоимость?

Что считается дополнительной работой?

Кто и как согласовывает изменения?

Как оформляется увеличение бюджета?

Может ли подрядчик выполнять дополнительные работы без согласования?

Если договор предусматривает согласование дополнительных расходов, требуйте его соблюдения.

Не соглашайтесь на устные договорённости, которые потом невозможно подтвердить.

2.8. Как выглядит смета, которую можно проверить

Ниже приведён упрощённый образец правильной структуры.

СМЕТА НА РЕМОНТ КВАРТИРЫ

Образец структуры · Условные расценки

Наименование
Кол-во
Цена
Сумма
1
Грунтование стен
43,6 м^2
60
2 616
2
Штукатурка стен
43,6 м^2
650
28 340
3
Шпаклёвка стен
43,6 м^2
350
15 260
4
Шлифовка стен
43,6 м^2
120
5 232
Итого за работы
51 448

Материалы, доставка и прочие расходы в этом примере не включены.

Такая таблица позволяет проверить каждую позицию: объём, расценку и итоговую стоимость.

Но профессиональная смета должна идти дальше. Желательно дополнительно указывать помещение, характеристики материала, технологию выполнения, примечания и основание расчёта объёмов.

2.9. Десять признаков плохой сметы

Проверьте документ подрядчика по следующему списку.

Нет точного перечня работ.

Не указаны единицы измерения.

Отсутствуют объёмы.

Не раскрыта стоимость материалов.

Неясно, что включено в расценки.

Есть непонятные объединённые позиции.

Не указаны дополнительные расходы.

Не определён порядок изменения стоимости.

Нет привязки к помещениям или проекту.

Итоговая стоимость не проверяется арифметически.

Чем больше таких признаков, тем внимательнее следует относиться к документу.

Итоги второй главы

Смета — это не формальность перед началом ремонта. Это основа финансовой дисциплины на строительном объекте.

Заказчик должен видеть не просто итоговую сумму, а всю структуру расходов.

Подрядчик должен понимать, какой объём обязательств он принимает на себя.

И обе стороны должны иметь возможность проверить расчёты.

Запомните главное правило этой книги: если вы не можете проверить смету самостоятельно, вы не можете полноценно контролировать свой бюджет.

Практическое задание читателю

Получите смету на свой объект и попробуйте проверить одну позицию от начала до конца:

Найдите фактический объём работы.

Проверьте единицу измерения.

Уточните цену за единицу.

Пересчитайте итог.

Выясните, включены ли материалы и дополнительные расходы.

Если вы смогли это сделать, значит, вы уже сделали первый шаг от простого заказчика к грамотному участнику строительного процесса.

ГЛАВА 3. ПЯТЬ СПОСОБОВ ИСКУССТВЕННО ЗАНИЗИТЬ СТОИМОСТЬ РЕМ

Низкая цена — лучший способ привлечь заказчика. Но иногда именно с неё начинается самый дорогой ремонт в его жизни.

Представьте: вы получили три предложения от строительных компаний. Все обещают примерно одинаковый результат, но стоимость отличается весьма существенно.

Первая компания предлагает ремонт за 450 000 рублей. Вторая — за 620 000 рублей. Третья — за 790 000 рублей.

Выбирая исполнителя, большинство людей в первую очередь смотрят на итоговую цифру. И это вполне объяснимо: никто не хочет переплачивать.

Однако в строительстве есть одна особенность: стоимость ремонта можно сделать привлекательной практически на любом этапе составления сметы. Достаточно исключить часть операций, занизить объёмы, не учесть материалы или перенести расходы на будущее.

В результате заказчик получает красивое коммерческое предложение, а подрядчик — возможность постепенно увеличивать стоимость работ.

Важно понимать: не каждое дешёвое предложение является обманом. У разных компаний могут отличаться себестоимость, организация процессов, квалификация персонала и коммерческая политика.

Но если цена существенно ниже сопоставимых предложений, необходимо разобраться, за счёт чего достигнута такая экономия.

В этой главе рассмотрим пять распространённых способов искусственного занижения первоначальной стоимости ремонта.

3.1. Способ 1. Исключение необходимых работ из сметы

Interior of an apartment room with bare walls and ceiling under construction.

Это один из самых распространённых способов сделать смету привлекательнее.

Подрядчик рассчитывает стоимость основных операций, но не включает часть работ, без которых невозможно получить законченный результат.

Например, заказчику предлагают штукатурку стен, шпаклёвку и покраску.

На первый взгляд всё логично. Но при внимательном рассмотрении обнаруживается, что отсутствуют:

Грунтование поверхностей.

Установка маяков.

Подготовка основания.

Армирование отдельных участков.

Шлифование.

Устранение локальных дефектов.

Подготовка поверхности перед финишной отделкой.

Не все эти операции обязательны на каждом объекте: их необходимость зависит от состояния основания и выбранной технологии.

Проблема возникает тогда, когда подрядчик заранее знает, что работы потребуются, но сознательно не отражает их в первоначальном предложении.

Практический пример

Заказчику предлагают отделку стен площадью 100 м^2.

Работа

Компания А

Компания Б

Штукатурка
60 000
60 000
Шпаклёвка
35 000
35 000
Шлифование
Не включено
12 000
Грунтование
Не включено
6 000
Подготовка основания
Не включено
8 000
Итого
95 000
121 000
Разница — 26 000 рублей.

Компания А выглядит выгоднее на 21,5% относительно предложения Б, но сравнение некорректно: состав работ различается.

После начала ремонта заказчику могут сообщить, что дополнительные операции необходимо оплатить отдельно.

Именно поэтому нельзя сравнивать только названия разделов и итоговые суммы.

Как защититься:

Попросите подрядчика расписать полный технологический состав работ. Если какая-либо операция не включена, уточните, почему она не требуется и кто будет выполнять её при необходимости.

3.2. Способ 2. Занижение объёмов работ

Дизайн-проект квартиры 2026: что входит и сколько стоит | RoomGPT
room-gpt.ru

Второй способ — указать в смете меньший объём, чем фактически предстоит выполнить.

Это особенно опасно, потому что итоговая стоимость выглядит вполне правдоподобно.

Допустим, в квартире необходимо оштукатурить 180 м^2 стен.

Подрядчик указывает в смете только 130 м^2.

При цене 650 рублей за квадратный метр получается:

$$ 130\times650=84\,500\text{ } $$

Но фактическая стоимость составляет:

$$ 180\times650=117\,000\text{ } $$

Разница:

$$ 117\,000-84\,500=32\,500\text{ } $$

СКРЫТАЯ РАЗНИЦА В РАСЧЁТАХ
32 500
Заявленный объём
130 м^2
Фактический объём
180 м^2
Разница
50 м^2

Заказчик видит привлекательную стоимость, но не замечает, что часть работ просто исчезла из расчёта.

Где чаще всего встречается занижение объёмов?

Площадь штукатурки стен.

Площадь укладки плитки.

Количество электромонтажных точек.

Длина кабельных трасс.

Площадь демонтажа.

Площадь стяжки пола.

Длина плинтусов и других линейных элементов.

Важный нюанс

Необходимо проверять не только арифметику, но и правила измерения.

Например, при расчёте площади стен могут по-разному учитываться оконные и дверные проёмы, откосы, ниши и участки за стационарной мебелью.

Условия должны быть понятны заранее и соответствовать принятой методике расчёта.

Как защититься:

Сделайте собственную ведомость объёмов. Сравните её с данными подрядчика. Все существенные расхождения попросите объяснить и подтвердить измерениями.

3.3. Способ 3. Занижение стоимости материалов

Dein OBI Markt Friedrichshafen, Ailinger Straße 107

obi.de

Иногда низкая стоимость достигается за счёт материалов.

В смету включают минимально возможное количество смеси, используют условные наименования или указывают стоимость материалов без необходимых характеристик.

Например:

«Штукатурная смесь — 100 мешков».

Но какая именно?

Какой производитель?

Какой тип смеси?

Какой вес упаковки?

Какова толщина нанесения?

Какой расход заявлен производителем?

Соответствует ли материал условиям помещения?

Без этих сведений невозможно проверить расчёт.

Пример расчёта расхода

Допустим, необходимо оштукатурить 100 м^2 стен.

Средняя расчётная толщина слоя — 15 мм.

Для учебного примера примем расход смеси 10 кг на 1 м^2 при толщине слоя 10 мм.

Тогда:

$$ 100\times15\times10/10=1500\text{ кг} $$

При фасовке 30 кг:

$$ 1500/30=50\text{ мешков} $$

Если подрядчик заложил всего 35 мешков, необходимо выяснить, на чём основан его расчёт.

Возможно, он использует другую смесь с иным расходом. Возможно, правильно учёл геометрию стен. А возможно, просто занизил количество.

Расход в реальном ремонте зависит от характеристик материала, основания, толщины слоя и технологических потерь.

Как защититься:

Требуйте указывать не просто название материала, а производителя, марку или тип, фасовку, количество, цену за единицу и расчёт расхода.

Особенно внимательно проверяйте материалы, которые составляют значительную часть бюджета.

3.4. Способ 4. Демпинговая цена на отдельные виды работ

Как рассчитать количество плитки - для пола и стен
artkeramika-opt.ru

Это более тонкая схема.

Подрядчик предлагает очень привлекательные расценки на отдельные работы, иногда даже ниже своих реальных затрат.

Например:

Штукатурка — 250 /м^2.

Укладка плитки — 500 /м^2.

Электромонтаж — 150 за точку.

Шпаклёвка — 100 /м^2.

Заказчик видит цены, значительно отличающиеся от других предложений, и принимает решение работать с такой компанией.

Но затем появляются дополнительные условия:

Работа по маякам оплачивается отдельно.

Подрезка плитки считается дополнительно.

Сложные участки имеют отдельный тариф.

Монтаж расходных элементов не включён.

Подготовка основания оплачивается отдельно.

За нестандартные решения устанавливается повышающий коэффициент.

В итоге первоначально дешёвая работа оказывается значительно дороже.

Разберём пример

Заказчик сравнивает стоимость укладки плитки на площади 40 м^2.

Позиция

Подрядчик А

Подрядчик Б

Базовая укладка

500 /м^2

1 200 /м^2

Подрезка

400 /м.п.

Включена в согласованный объём

Отверстия

Отдельно

По отдельной согласованной расценке

Подготовка основания

Отдельно

Отдельно

Итоговая цена

Требует уточнения

48 000 за базовую укладку

Обратите внимание: даже здесь нельзя автоматически объявлять подрядчика А более дорогим или недобросовестным. Нужно получить полный перечень операций и рассчитать сопоставимый объём.

Как защититься:

Не соглашайтесь на одну базовую расценку без расшифровки. Запросите перечень операций, которые входят в неё, и список работ, которые будут оплачиваться отдельно.

3.5. Способ 5. Искусственное занижение первоначальной сметы с последующим увеличением стоимости

Это наиболее неприятный для заказчика сценарий.

Первоначальная смета составляется с минимальной стоимостью. Заказчик подписывает договор, начинает ремонт, а затем получает всё новые требования об оплате.

Причины могут быть разными:

«Мы не учли эту работу».

«Здесь оказалось больше материала».

«Это не входило в первоначальную стоимость».

«Потребовались дополнительные операции».

«Цена на материалы изменилась».

«Без этой работы невозможно продолжать ремонт».

Иногда такие обстоятельства действительно возникают. Например, после демонтажа обнаруживаются повреждения основания, скрытые коммуникации или дефекты конструкций.

Но если дополнительные расходы появляются практически на каждом этапе, это повод внимательно проверить первоначальную смету и договор.

Практический пример: как меняется бюджет

Предположим, заказчик согласовал ремонт квартиры за 600 000 рублей.

В ходе работ появляются дополнительные расходы.

Этап

Доплата

Дополнительный демонтаж

25 000

Выравнивание стен

35 000

Дополнительная электрика

40 000

Дополнительные сантехнические работы

30 000

Увеличение объёма отделки

45 000

Дополнительные расходные материалы

25 000

Всего доплат

200 000

ИЗМЕНЕНИЕ БЮДЖЕТА РЕМОНТА

Первоначальная смета 600 000

Дополнительные расходы

+200 000

Новая стоимость

800 000

Удорожание на 33,3%

В результате заказчик заплатил на треть больше первоначально согласованной суммы.

Это не обязательно означает, что подрядчик нарушил договор. Нужно выяснить, какие изменения были объективно необходимы, какие работы действительно выполнены и как оформлялось согласование дополнительных расходов.

Как защититься?

Установите простое правило:

Никаких дополнительных работ без предварительного расчёта и согласования их стоимости.

В договоре следует предусмотреть порядок оформления изменений, уведомления заказчика и согласования дополнительных работ.

Если подрядчик обнаружил непредвиденные обстоятельства, он должен объяснить проблему, предоставить расчёт и получить необходимое согласование в соответствии с договором и законодательством.

3.6. Как распознать заниженную смету до подписания договора

Теперь объединим пять рассмотренных способов в единую систему проверки.

Признак

Что проверять

Подозрительно низкая сумма

Сравнить состав работ

Необычно маленькие объёмы

Перемерить помещения

Дешёвые материалы

Проверить характеристики и расход

Низкие расценки

Выяснить, что включено

Постоянные доплаты

Проверить договор и исключённые позиции

Не стоит обвинять подрядчика только потому, что его цена ниже рыночных предложений. Правильный подход — проверять факты.

Именно поэтому грамотный заказчик никогда не ограничивается вопросом: «Сколько стоит ремонт?»

Он задаёт другой вопрос:

«Что именно я получу за эти деньги и какие расходы могут возникнуть дополнительно?»

3.7. Практический инструмент: проверка сметы за 15 минут

Перед подписанием договора используйте этот чек-лист.

Контрольный лист заказчика

0 из 12

Получен полный перечень работ

Проверены площади и объёмы

Указаны единицы измерения

Проверены расценки за единицу

Уточнены характеристики материалов

Проверено количество материалов

Выяснено, что входит в каждую расценку

Указаны доставка и сопутствующие расходы

Выявлены работы, которые оплачиваются отдельно

Определён порядок согласования доплат

Проверена арифметика итоговой суммы

Смета соответствует договору и проекту

Сбросить отметки

Если вы не можете проверить хотя бы несколько ключевых позиций, не торопитесь подписывать документы.

Попросите подрядчика предоставить необходимые пояснения и исправить недостатки сметы.

3.8. Главный принцип честного ценообразования

Я хочу отдельно остановиться на одном важном моменте.

Низкая цена не является преступлением. Высокая цена не является гарантией качества. А подробная смета сама по себе ещё не гарантирует честность подрядчика.

Всё определяется тем, насколько достоверно отражены объёмы, работы, материалы, условия и обязательства сторон.

Профессиональный исполнитель не должен бояться подробных вопросов заказчика.

Наоборот, чем понятнее смета, тем меньше вероятность конфликтов во время ремонта.

Я всегда рекомендую смотреть на смету не глазами человека, который хочет заплатить меньше, а глазами человека, который хочет получить предсказуемый результат.

Экономия должна быть обоснованной.

Можно выбрать более доступный материал, оптимизировать технологию, грамотно организовать закупки и исключить ненужные операции.

Но нельзя экономить на прозрачности расчётов.

Дешёвый ремонт заканчивается там, где заканчивается первоначальная смета. Честный ремонт начинается там, где каждая цифра имеет объяснение.

Итоги главы

Мы разобрали пять способов искусственного занижения стоимости:

Исключение необходимых работ.

Занижение объёмов.

Занижение стоимости материалов.

Демпинговые расценки с дополнительными условиями.

Минимальная первоначальная смета с последующим увеличением бюджета.

Теперь вы знаете, почему привлекательная цена ещё не означает выгодный ремонт.

Но есть ещё одна проблема: даже если подрядчик не пытается обмануть заказчика, ошибки в расчётах могут привести к серьёзным финансовым потерям.

ГЛАВА 4. ГДЕ ЗАКАЗЧИК ТЕРЯЕТ ДЕНЬГИ ЕЩЁ ДО НАЧАЛА РАБОТ

Самые дорогие ошибки ремонта часто совершаются не на строительном объекте, а за столом — ещё до того, как мастер открыл первую банку грунтовки.

Большинство заказчиков уверены, что основные расходы начинаются после подписания договора и выхода строительной бригады на объект.

На самом деле значительная часть будущих финансовых проблем закладывается гораздо раньше.

Человек торопится начать ремонт, выбирает подрядчика по привлекательной цене, покупает материалы без точного расчёта, не проверяет объёмы и не уделяет должного внимания технической подготовке.

Каждое такое решение кажется незначительным.

Но когда несколько ошибок складываются вместе, бюджет начинает увеличиваться ещё до выполнения основных работ.

В этой главе разберём, где именно заказчик теряет деньги, почему это происходит и как избежать ненужных расходов.

4.1. Ошибка 1. Выбор подрядчика только по самой низкой цене

Представим, что вы получили три предложения на ремонт квартиры площадью 70 м^2.

Подрядчик

Стоимость

Компания А

490 000

Компания Б

650 000

Компания В

780 000

Первая компания предлагает наиболее привлекательную цену.

Заказчик думает: зачем платить 650 тысяч, если можно сделать то же самое за 490?

Но здесь необходимо остановиться и задать главный вопрос: действительно ли компании предлагают одинаковый результат?

Возможно, первая компания не включила демонтаж, часть электрики, подготовку стен или определённые этапы отделки.

Возможно, вторая компания предоставляет материалы, а первая рассчитывает только стоимость работы.

Возможно, третья компания закладывает более высокую стоимость из-за сложной технологии или повышенных требований к качеству.

Сравнивать такие предложения по одной итоговой цифре нельзя.

Как правильно сравнивать подрядчиков

Необходимо привести все предложения к единому составу работ.

Критерий

Компания А

Компания Б

Компания В

Демонтаж

Проверить

Включён
Включён
Штукатурка
Включена
Включена
Включена
Электрика
Частично
Полностью
Полностью
Сантехника
Не включена
Включена
Включена
Материалы
Отдельно
Отдельно
Включены частично
Вывоз мусора
Не указан
Включён
Включён

Условный пример для демонстрации метода сравнения.

Только после такого анализа можно понять, какое предложение действительно выгоднее.

Правило заказчика: выбирайте не самую низкую цену, а наиболее понятное и экономически обоснованное предложение при сопоставимом составе работ.

4.2. Ошибка 2. Начало ремонта без проекта и технического задания

Одна из самых дорогих ошибок — начинать ремонт, не определив заранее, каким должен быть конечный результат.

Заказчик говорит:

«Сделайте современно, красиво и качественно».

Для строителя такая формулировка практически ничего не значит.

Где будут розетки? Сколько светильников? Как расположить выключатели? Какая плитка будет использоваться? Где пройдут коммуникации? Какой высоты будут дверные проёмы?

Если ответы на эти вопросы появляются непосредственно во время ремонта, исполнителям приходится менять уже выполненные решения.

А любое изменение может повлечь дополнительные расходы.

Пример

Заказчик сначала согласовал расположение розеток.

После завершения штукатурки решил установить телевизор на противоположной стене.

Теперь необходимо:

Изменить расположение электрической точки.

Проложить дополнительный кабель.

Выполнить штробление.

Восстановить отделку.

Повторно подготовить поверхность.

Одна небольшая перемена способна вызвать целую цепочку дополнительных операций.

Что необходимо определить до начала работ

Планировочные решения.
Расстановку мебели и оборудования.
Расположение розеток и выключателей.
Схему освещения.
Расположение сантехнических приборов.
Типы напольных покрытий.
Материалы стен и потолков.
Высоты и уровни поверхностей.
Требования к дверным проёмам.
Последовательность выполнения работ.

Не каждый ремонт требует полноценного архитектурного проекта. Но техническое задание с согласованными решениями необходимо практически всегда.

Запомните: дешевле принять решение на бумаге, чем переделывать уже выполненную работу.

4.3. Ошибка 3. Неправильные замеры помещений

Замеры — основа любой строительной сметы.

Ошибка даже в несколько сантиметров может повлиять на расчёт материалов, отделочных работ и оборудования.

Особенно опасно использовать приблизительные размеры квартиры из объявления о продаже или технического паспорта без проверки фактической геометрии.

Площадь квартиры и площадь отдельных строительных поверхностей — совершенно разные показатели.

Например, квартира площадью 60 м^2 вовсе не означает, что площадь стен для отделки составит 60 м^2.

Для расчёта необходимо измерять каждое помещение.

Рассмотрим пример

Комната имеет размеры:
Длина — 5 м.
Ширина — 4 м.
Высота — 2,7 м.
Площадь пола:
$$S_{\text{пола}}=5\times4=20\ м^2$$
Площадь стен:
$$S_{\text{стен}}=2(5+4)\times2{,}7$$
$$S_{\text{стен}}=48{,}6\ м^2$$
Площадь потолка:
$$S_{\text{потолка}}=20\ м^2$$
Получаем:

Поверхность	**Площадь**
Пол	20 м^2
Стены	48,6 м^2
Потолок	20 м^2
Всего	88,6 м^2

Уже на этом простом примере видно, насколько ошибочно рассчитывать стоимость отделки стен исходя только из площади квартиры.

Что необходимо измерять

Длину и ширину каждого помещения.

Высоту потолков.

Периметр помещений.

Площадь оконных и дверных проёмов.

Размеры ниш и выступов.

Отклонения стен от вертикали.

Перепады уровня пола.

Геометрию углов.

Особенно важно фиксировать фактические отклонения поверхностей. Они могут существенно повлиять на толщину штукатурного слоя и расход смеси.

Совет автора: используйте лазерный дальномер, рулетку и собственную ведомость замеров. Не полагайтесь исключительно на цифры, которые предоставил другой человек.

4.4. Ошибка 4. Покупка материалов без расчёта

Многие заказчики хотят заранее купить всё необходимое для ремонта.

Кажется, что это удобно: материалы уже на объекте, мастера могут сразу приступать к работе.

Но закупка без точного расчёта часто приводит к двум противоположным проблемам.

Первая — недостаток материалов.

Работы останавливаются, приходится срочно докупать смесь, плитку или другие материалы. Иногда нужная партия уже отсутствует в продаже, а новая отличается оттенком или характеристиками.

Вторая — излишек материалов.

Заказчик покупает значительно больше необходимого, деньги оказываются заморожены в остатках, часть которых впоследствии невозможно использовать.

Пример расчёта напольного покрытия

Площадь помещения — 40 м^2.

Предположим, что для выбранного способа укладки принят запас 7%.

\[40\times1{,}07=42{,}8\ м^2 \]

Необходимо ориентироваться примерно на 42,8 м^2 материала.

Однако запас зависит от геометрии помещения, рисунка, направления укладки, размеров упаковки и рекомендаций производителя.

Для диагональной укладки или сложного рисунка запас может потребоваться больше.

Как правильно организовать закупки

Этап

Что сделать

1

Получить ведомость объёмов

2

Определить технологию выполнения

3

Выбрать конкретный материал

4

Проверить нормы расхода производителя

5

Рассчитать количество

6

Учесть технологический запас

7

Согласовать бюджет закупки

8

Сохранить документы и чеки

Нельзя считать закупку завершённой только потому, что материалы привезли на объект.

Необходимо проверить количество, качество, комплектность и соответствие согласованным характеристикам.

4.5. Ошибка 5. Отсутствие последовательности работ

Строительство и ремонт — это последовательный технологический процесс.

Нельзя без последствий выполнять работы в произвольном порядке.

Например, если сначала полностью выполнить чистовую отделку, а затем принять решение о переносе электрической точки, придётся повреждать уже готовую поверхность.

Если уложить напольное покрытие до завершения грязных процессов, оно может получить повреждения и загрязнения.

Если не согласовать расположение инженерных коммуникаций до закрытия конструкций, впоследствии может потребоваться вскрытие уже выполненных участков.

Пример неправильной последовательности

Выполнили покраску стен.

Решили перенести выключатели.

Начали штробить стены.

Повредили окрашенную поверхность.

Повторно выполняют шпаклёвку и покраску.

В результате заказчик оплачивает работы, которые можно было избежать.

Пример правильной организации

Последовательность определяется проектом и технологией конкретного ремонта, но обычно включает:

Обследование и подготовку объекта.

Демонтаж.

Перепланировку в установленном порядке, если она предусмотрена.

Монтаж инженерных коммуникаций.

Черновую подготовку стен и потолков.

Подготовку полов и устройство стяжки.

Гидроизоляцию и другие необходимые скрытые работы.

Чистовую отделку.

Монтаж оборудования и элементов интерьера.

Финальную проверку и уборку.

Некоторые операции могут выполняться параллельно или в другой последовательности. Важно соблюдать технологические требования и не закрывать скрытые работы до необходимой проверки и документирования.

Правило: сначала планирование и инженерные решения, затем черновые процессы, после них — чистовая отделка.

4.6. Ошибка 6. Отсутствие резерва на непредвиденные расходы

Даже самая подробная смета не может гарантировать, что в ходе ремонта не возникнут обстоятельства, которые невозможно было выявить при первоначальном обследовании.

После демонтажа могут обнаружиться:

Повреждённые участки основания.

Скрытые протечки.

Дефекты старой электропроводки.

Неучтённые коммуникации.

Значительные отклонения геометрии.

Необходимость дополнительных подготовительных работ.

Поэтому при планировании бюджета разумно предусмотреть финансовый резерв.

Как рассчитать резерв

Предположим, базовая стоимость ремонта составляет 800 000 рублей.

Для планирования примем условный резерв 10%.

\[800\,000\times0{,}10=80\,000 \]

Общий планируемый бюджет:

\[800\,000+80\,000=880\,000 \]

ПРИМЕР ФИНАНСОВОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

880 000

Основной бюджет 800 000

Резерв 10% 80 000

Резерв — не автоматическая доплата подрядчику. Это средства заказчика на обоснованные непредвиденные расходы.

Размер резерва зависит от состояния объекта, полноты проекта, объёма обследования и неопределённости работ. Десять процентов здесь — пример планирования, а не универсальная строительная норма.

Важно: подрядчик не должен автоматически получать резерв только потому, что он предусмотрен в бюджете.

Каждый дополнительный расход необходимо обосновывать.

4.7. Ошибка 7. Неправильная организация закупок и доставки

На первый взгляд доставка материалов — незначительная статья расходов.

Но если ремонт большой, а поставки организованы хаотично, заказчик может переплатить за транспортировку, подъём и хранение.

Представим, что строительной бригаде требуется несколько партий материалов.

Вместо одной заранее организованной поставки заказчик заказывает их небольшими партиями по мере необходимости.

В результате появляются:

Повторные расходы на транспорт.

Дополнительная оплата подъёма.

Простои мастеров в ожидании материалов.

Риск повреждения продукции при неправильном хранении.

Дополнительные расходы на перемещение материалов по объекту.

Как избежать лишних расходов

Составьте график закупок, привязанный к этапам ремонта.

Например:

Этап

Материалы

Демонтаж

Мешки, защитные материалы, расходники

Черновая отделка

Грунтовка, штукатурка, маяки

Электрика

Кабель, подрозетники, электроустановочные материалы

Сантехника

Трубы, фитинги, комплектующие

Чистовая отделка

Плитка, краска, напольные покрытия

Завершение

Плинтусы, фурнитура, герметики

Закупки должны учитывать условия хранения и реальные сроки выполнения работ.

Не следует покупать материалы слишком рано, если они могут испортиться, потерять свойства или повредиться при хранении.

4.8. Ошибка 8. Отсутствие письменных договорённостей

Одна из самых опасных фраз в строительстве:

«Да не переживайте, всё сделаем, как договорились».

Устные обещания могут звучать убедительно, особенно когда заказчик доверяет подрядчику.

Но когда возникают разногласия, стороны могут совершенно по-разному помнить первоначальные условия.

Например:

Заказчик уверен, что в стоимость входили материалы.

Подрядчик считает, что речь шла только об оплате труда.

Один считает, что вывоз мусора включён. Другой предлагает оплатить его отдельно.

Один ожидает завершения ремонта к определённой дате. Второй считает этот срок ориентировочным.

Все эти проблемы можно значительно сократить, если заранее зафиксировать договорённости.

Что необходимо оформить письменно

Предмет договора.

Перечень работ.

Смету и ведомость объёмов.

Стоимость и порядок оплаты.

Сроки выполнения.

Порядок закупки материалов.

Ответственность сторон.

Порядок приёмки работ.

Порядок согласования дополнительных расходов.

Условия изменения проекта и стоимости.

Для сложных или дорогостоящих объектов полезно также фиксировать скрытые работы, исполнительные схемы и результаты промежуточной приёмки.

Конкретные документы зависят от вида работ и условий договора.

4.9. Большой практический пример: как ошибки увеличивают бюджет

Теперь объединим рассмотренные ситуации.

Предположим, заказчик планирует ремонт квартиры с первоначальным бюджетом 900 000 рублей.

Из-за отсутствия технического задания, неточных замеров и неорганизованных закупок возникают дополнительные расходы.

Причина

Дополнительные расходы

Недооценённые объёмы

35 000

Неучтённые работы

45 000
Переделка инженерных решений
28 000
Повторная доставка материалов
12 000
Лишние закупки и потери
20 000
Всего
140 000
КАК ИЗМЕНИЛСЯ БЮДЖЕТ
1 040 000
Первоначальный бюджет 900 000
Дополнительные расходы
140 000
Увеличение на 15,6%

Это условный сценарий, а не статистика по строительному рынку.

Но он показывает важную закономерность: значительная часть перерасхода возникает не из-за плохих мастеров, а из-за недостаточной подготовки самого проекта.

4.10. Авторская система: семь шагов до начала ремонта

Я рекомендую каждому заказчику пройти семь обязательных этапов до выхода строительной бригады на объект.

СЕМЬ ШАГОВ К РЕМОНТУ БЕЗ ФИНАНСОВЫХ СЮРПРИЗОВ

Обследовать объект
Проверить состояние конструкций, коммуникаций и поверхностей.
Выполнить точные замеры
Зафиксировать размеры всех помещений и строительных поверхностей.
Подготовить техническое задание
Определить конечный результат, материалы и инженерные решения.
Составить ведомость объёмов
Рассчитать количество каждой операции.
Подготовить подробную смету
Разделить стоимость работ, материалов и дополнительных расходов.
Заключить договор
Зафиксировать стоимость, сроки и правила изменения условий.
Сформировать финансовый план
Установить бюджет, график платежей и резерв.

Если пройти эти этапы заранее, ремонт становится гораздо более предсказуемым.

4.11. Контрольный лист заказчика перед началом ремонта

Моя готовность к ремонту
0/12
Объект обследован до составления сметы
Все помещения измерены
Подготовлено техническое задание
Согласованы материалы и их характеристики
Определено расположение электрики и сантехники
Составлена ведомость объёмов
Получена подробная смета
Проверены дополнительные расходы
Согласованы сроки выполнения

Подписан договор

Определён порядок приёмки и оплаты

Предусмотрен финансовый резерв

Начать проверку заново

Итоги четвёртой главы

Деньги на ремонте можно потерять ещё до того, как начнутся основные строительные работы.

Причины обычно заключаются в недостаточной подготовке, отсутствии точных расчётов, поспешных решениях и непрозрачных договорённостях.

Мы разобрали восемь основных ошибок:

Выбор подрядчика только по низкой цене.

Отсутствие проекта и технического задания.

Неправильные замеры.

Покупка материалов без расчёта.

Нарушение последовательности работ.

Отсутствие финансового резерва.

Неорганизованные закупки и доставка.

Отсутствие письменных договорённостей.

Все эти проблемы объединяет одно: их можно предотвратить ещё до начала ремонта.

Самая выгодная строительная операция — та, которую не пришлось переделывать.

Не торопитесь начинать ремонт. Сначала разберитесь в объекте, определите объёмы, составьте смету и зафиксируйте договорённости.

ГЛАВА 5. ИЗ ЧЕГО СОСТОИТ ПРАВИЛЬНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ СМЕТА

Хорошая смета начинается не с итоговой суммы. Она начинается с понимания того, что именно необходимо построить, отремонтировать или изменить.

Представьте, что перед вами лежит смета на ремонт квартиры стоимостью 1 200 000 рублей.

Документ занимает несколько страниц. В нём указаны строительные работы, материалы и общая стоимость.

Но сможете ли вы ответить на простые вопросы?

Сколько квадратных метров стен предстоит оштукатурить?

Сколько мешков смеси потребуется?

Включена ли подготовка поверхности?

Сколько стоит работа мастера отдельно от материалов?

Учтена ли доставка?

Сколько зарабатывает подрядчик?

Какие расходы могут появиться дополнительно?

Если ответов нет, перед вами не полноценный инструмент финансового контроля, а всего лишь перечень расходов с итоговой цифрой.

В этой главе мы разберём устройство профессиональной строительной сметы. Научимся понимать её структуру, разбираться в разделах и определять, какие сведения должны быть отражены в документе.

Наша задача — создать универсальную систему, которую можно применять при ремонте квартир, строительстве домов, отделочных и инженерных работах.

5.1. Что такое строительная смета

Строительная смета — это документ, в котором систематизированы объёмы, стоимость и состав предполагаемых строительных или ремонтных работ, а также связанные с ними затраты.

В зависимости от задачи смета может быть простой или детализированной.

Для небольшого косметического ремонта иногда достаточно таблицы с перечнем операций, количеством и расценками.

Для капитального ремонта квартиры, строительства дома или комплексного объекта необходима более подробная структура.

В профессиональной практике важно различать несколько документов:

Ведомость объёмов работ — показывает, что и в каком количестве необходимо выполнить.

Локальная смета — рассчитывает стоимость определённого комплекса работ.

Объектная смета — объединяет затраты по отдельному объекту.

Сводный сметный расчёт — объединяет предусмотренные проектом затраты на более крупный строительный проект.

Коммерческая смета — предложение подрядчика заказчику с согласованным составом работ и стоимостью.

Не каждый ремонт требует всех перечисленных документов. Их состав зависит от масштаба объекта, требований заказчика и применяемой системы ценообразования.

Для нашей книги главное — научиться составлять понятную смету, которая позволяет проверить каждую позицию.

5.2. Главные составляющие правильной сметы

Профессиональную смету удобно разделить на десять основных блоков.

АРХИТЕКТУРА СТРОИТЕЛЬНОЙ СМЕТЫ

Исходные данные объекта

Перечень строительных работ

Объёмы и единицы измерения

Стоимость работ

Стоимость материалов

Оборудование и механизмы

Транспортные и сопутствующие расходы

Накладные расходы

Прибыль подрядчика

Итоговая стоимость и условия расчётов

Разберём каждый блок отдельно.

5.3. Блок 1. Исходные данные объекта

Любая смета должна начинаться с информации об объекте.

Это своеобразный паспорт будущих работ.

В нём указываются:

Наименование объекта.

Адрес объекта.

Заказчик.

Подрядчик.

Назначение работ.

Общая площадь.

Количество помещений.

Основание для расчётов.

Дата составления документа.

Версия сметы.

Почему это важно?

Потому что даже два одинаковых по площади помещения могут требовать совершенно разных затрат.

В одной квартире стены относительно ровные, электрика новая, а полы подготовлены.

В другой необходимо выполнять демонтаж, менять коммуникации, выравнивать основания и устранять последствия старых протечек.

Одинаковая площадь не означает одинаковую стоимость ремонта.

Пример паспорта объекта

Параметр

Значение

Объект

Квартира

Площадь

60 м^2

Количество комнат

2

Высота потолков

2,7 м

Вид работ

Капитальный ремонт

Основание

Обследование и замеры

Дата сметы

08.11.2026

Все данные в последующих примерах учебные.

Правило автора: не составляйте окончательную смету, пока не определены исходные данные объекта.

5.4. Блок 2. Перечень строительных работ

Это основа всей сметы.

Все работы должны быть разделены на логические группы.

Например, ремонт квартиры можно структурировать следующим образом:

Раздел

Состав работ

1. Демонтаж

Снятие покрытий, разборка конструкций

2. Подготовка

Очистка, грунтование, подготовка оснований

3. Стены

Штукатурка, шпаклёвка, окраска

4. Полы

Стяжка, выравнивание, покрытия

5. Потолки

Подготовка, отделка, монтаж конструкций

6. Электрика

Кабельные линии, розетки, освещение

7. Сантехника

Разводка труб, установка приборов

8. Плиточные работы

Гидроизоляция, укладка плитки, затирка

9. Двери

Подготовка проёмов, монтаж дверей

10. Завершение

Установка элементов, уборка, сдача объекта

Такая структура помогает не забыть важные этапы.

Но одного названия раздела недостаточно.

Например, строка «Электрика» не объясняет, что именно будет выполнено.

Правильнее раскрыть её:

Разметка электрических точек.

Штробление стен.

Монтаж подрозетников.

Прокладка кабельных линий.

Монтаж распределительных коробок.

Сборка электрощита.

Подключение оборудования.

Проверка работоспособности.

Конкретный перечень определяется проектом и выбранной технологией.

Чем точнее описана работа, тем меньше пространства для разночтений.

5.5. Блок 3. Объёмы и единицы измерения

Именно здесь начинается настоящая сметная работа.

Можно правильно перечислить все операции, но если неправильно определить их количество, итоговая стоимость будет ошибочной.

В строительстве используются разные единицы измерения.

Единица

Где применяется

$м^2$

Штукатурка, шпаклёвка, покраска, плитка

$м^3$

Бетон, земляные работы, кладка в объёмных расчётах

пог. м

Плинтусы, кабель, трубы, профили

шт.

Розетки, выключатели, двери

компл.

Комплект оборудования или комплекс операций

т

Металлоконструкции, сыпучие материалы

кг

Сухие смеси, металл, отдельные материалы

час

Работа оборудования и специалистов

Важно: единица измерения должна соответствовать содержанию конкретной работы и принятой методике расчёта.

Практический пример: расчёт штукатурки

Исходные данные:

Длина комнаты — 5 м.

Ширина — 4 м.

Высота — 2,7 м.

Площадь дверного проёма — 2 $м^2$.

Площадь оконного проёма — 3 $м^2$.

Общая площадь стен:

$$ S=2(5+4)\times2{,}7=48{,}6\ м^2 $$

Площадь проёмов:

$$ S_{\text{проёмов}}=2+3=5\ м^2 $$

Расчётная площадь штукатурки:

$$ 48{,}6-5=43{,}6\ м^2 $$

Теперь определим стоимость.

При расценке 650 рублей за квадратный метр:

$$ 43{,}6\times650=28\,340\ $$

РЕЗУЛЬТАТ СМЕТНОГО РАСЧЁТА

28 340

Объём работ 43,6 $м^2$

Цена за единицу 650

Стоимость 28 340

Важный момент: откосы, ниши, дополнительные поверхности и особенности обмера необходимо учитывать отдельно в соответствии с принятой методикой. Нельзя автоматически считать, что любой проём всегда полностью исключается из объёма отделки.

Типичная ошибка сметчика

Указывать в смете только итоговое количество, не сохраняя исходные расчёты.

Правильный подход — иметь ведомость обмеров, по которой можно восстановить происхождение каждой цифры.

5.6. Блок 4. Стоимость строительных работ

Это сумма, которую заказчик платит за выполнение строительных операций.

Здесь важно различать стоимость работы и стоимость материалов.

Например, штукатурка стен может оцениваться по квадратным метрам, а монтаж сантехнического оборудования — поштучно или комплектно.

Пример ведомости стоимости работ

Наименование

Количество

Цена

Сумма

Грунтование стен

43,6 м^2

60

2 616

Штукатурка стен

43,6 м^2

650

28 340

Шпаклёвка стен

43,6 м^2

350

15 260

Шлифование

43,6 м^2

120

5 232

Покраска стен

43,6 м^2

300

13 080

Итого

64 528

Это пример расценок на работы, а не нормативные или среднерыночные цены.

Что обязательно проверять?

Первое: одинаково ли понимают заказчик и подрядчик содержание каждой операции.

Второе: не включена ли одна работа одновременно в несколько позиций.

Третье: соответствует ли цена выбранной технологии.

Четвёртое: не учитывается ли одна и та же операция повторно под разными названиями.

Например, подготовка поверхности может уже входить в стоимость комплексной отделки. Если её дополнительно выставляют отдельной строкой, необходимо проверить условия расчёта.

5.7. Блок 5. Стоимость строительных материалов

Материалы — одна из наиболее значительных статей расходов при ремонте.

Именно поэтому их необходимо учитывать отдельно и максимально подробно.

В хорошей смете желательно указывать:

Наименование материала.

Производителя.
Марку или тип.
Фасовку.
Единицу измерения.
Расчётное количество.
Цену за единицу.
Общую стоимость.
Источник цены или дату её определения.

Пример расчёта штукатурной смеси

Допустим, необходимо оштукатурить 43,6 м^2 стен.
Средняя расчётная толщина слоя — 15 мм.
Для учебного примера используем расход 10 кг на 1 м^2 при толщине 10 мм.
Общая потребность:
\[43{,}6\times15\times10/10=654\ кг \]
При фасовке 30 кг:
\[654/30=21{,}8 \]
Потребуется ориентировочно 22 мешка.
Если цена одного мешка составляет 550 рублей:
\[22\times550=12\,100\ \]
ПРИМЕР СМЕТЫ НА МАТЕРИАЛ
12 100
Штукатурная смесь 22 мешка
Фасовка 30 кг
Цена за мешок 550

В реальном расчёте необходимо использовать паспортный расход выбранного производителя, учитывать фактическую толщину слоя, геометрию основания и технологические потери.

Также следует уточнить, входят ли в отдельные расценки маяки, грунтовка и другие расходные материалы.

Как избежать двойной оплаты материалов

Предположим, подрядчик выставил:
Штукатурка стен с материалом — 1 100 /м^2.
Штукатурная смесь — дополнительно 12 100 .

Если первая позиция действительно включает стоимость смеси, заказчик рискует оплатить один и тот же ресурс дважды.

Всегда уточняйте, что именно входит в комплексную расценку.

5.8. Блок 6. Оборудование, механизмы и инструмент

Не все строительные работы выполняются исключительно вручную.
На объекте могут использоваться:
Штукатурные станции.
Бетоносмесители.
Подъёмное оборудование.
Строительные леса.
Шлифовальные машины.
Пылеудаляющее оборудование.
Специальный измерительный инструмент.

Если использование оборудования связано с дополнительными расходами, они должны быть обоснованы.

Например, подрядчик может включить аренду специального оборудования в общую стоимость работ либо выделить её отдельной позицией.

Оба подхода допустимы при условии прозрачного расчёта и отсутствия двойного начисления.

Пример

Оборудование

Количество

Стоимость

Аренда штукатурной станции

2 дня

6 000

Доставка оборудования

1 услуга

2 000

Итого

8 000

Цены условные.

Важно: обычный инструмент подрядчика не следует автоматически превращать в дополнительную оплату заказчика. Необходимо заранее определить, какие затраты входят в цену работ, а какие действительно согласованы отдельно.

5.9. Блок 7. Транспортные и сопутствующие расходы

Даже правильно рассчитанная стоимость работ и материалов ещё не всегда отражает полный бюджет ремонта.

Могут возникнуть расходы на:

Доставку материалов.

Подъём на этаж.

Вывоз строительного мусора.

Погрузочно-разгрузочные операции.

Временное хранение.

Защиту готовых поверхностей.

Организацию рабочего места.

Пример

Статья

Стоимость

Доставка материалов

4 000

Подъём материалов

2 500

Вывоз строительного мусора

5 000

Защитные материалы

2 000

Итого

13 500

Здесь необходимо сделать важное разграничение.

Например, доставка материалов может быть включена в цену поставщика. Если она уже оплачена, повторно начислять её в смете нельзя без отдельного основания.

Все расходы должны быть подтверждены и распределены между сторонами заранее.

5.10. Блок 8. Накладные расходы

Это один из наиболее неправильно понимаемых разделов строительной сметы.

Некоторые заказчики считают, что подрядчик должен получать оплату только за непосредственную работу мастеров.

Но строительная компания несёт и другие расходы, необходимые для организации деятельности.

К ним могут относиться:

Административное управление.

Организация строительного процесса.

Связь и документооборот.

Производственный контроль.

Содержание офиса.

Организация снабжения.

Общие организационные расходы.

Эти расходы могут учитываться в структуре стоимости по-разному — в зависимости от модели работы подрядчика и методики ценообразования.

Пример

Допустим, прямые затраты по условному объекту составили 500 000 рублей.

Для иллюстрации примем условные накладные расходы 10%.

\[500\,000\times0{,}10=50\,000\ \]

Получаем 50 000 рублей.

Но важно: 10% в данном примере — исключительно учебное значение. Это не универсальный норматив и не обязательная ставка для всех подрядчиков.

Накладные расходы не следует путать с материалами, прямой оплатой труда и прибылью.

5.11. Блок 9. Прибыль подрядчика

Подрядчик — это не благотворительная организация.

Он выполняет работу, организует процессы, принимает на себя обязательства, несёт коммерческие риски и должен получать прибыль.

Поэтому наличие прибыли в строительной смете — нормальная экономическая практика.

Проблема начинается не тогда, когда подрядчик зарабатывает, а когда заказчику предоставляют недостоверную информацию о стоимости, скрывают согласованные условия или необоснованно изменяют цену.

Разберём пример

Прямые затраты — 500 000 рублей.

Накладные расходы — 50 000 рублей.

Для учебного расчёта примем плановую прибыль 10% от суммы прямых и накладных расходов:

\[(500\,000+50\,000)\times0{,}10 \]

\[=55\,000\ \]

Получается:

Показатель

Сумма

Прямые затраты

500 000

Накладные расходы

50 000

Плановая прибыль

55 000

Итого
605 000

Это пример структуры расчёта, а не обязательная схема для любого коммерческого договора.

Важный нюанс: прибыль подрядчика не обязательно должна раскрываться заказчику отдельной строкой в обычном коммерческом предложении. Но заказчик должен понимать согласованную итоговую цену и условия её изменения.

5.12. Блок 10. Итоговая стоимость и условия расчётов

Это финальная часть документа.

Она должна содержать не только итоговую сумму, но и условия, на которых она рассчитана.

В частности:

Общую стоимость.

Состав включённых работ.

Наличие или отсутствие материалов.

Порядок оплаты.

Сроки выполнения.

Условия изменения стоимости.

Перечень исключений.

Сведения о налогах, если применимо.

Реквизиты и подписи сторон, когда это требуется.

Особенно важно указывать, включает ли цена НДС.

Если подрядчик работает без НДС на законных основаниях, это не означает, что стоимость должна автоматически увеличиваться на налог. Налоговый режим исполнителя и условия предложения необходимо отражать корректно.

Итоговая стоимость должна быть понятной и проверяемой.

5.13. Как выглядит полноценная смета на одном объекте

Теперь объединим все десять блоков и посмотрим, как может выглядеть итоговая структура коммерческой сметы.

Предположим, мы выполняем отделку стен одной комнаты. Площадь стен после принятого обмера составляет 43,6 м^2.

Для примера используем ранее рассчитанные расценки и добавим отдельные расходы.

ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА 001

Объект: ремонт комнаты

Условный учебный расчёт · Цены не являются рыночной офертой

1. Строительные работы

Наименование

Стоимость

Грунтование
2 616
Штукатурка
28 340
Шпаклёвка
15 260
Шлифование
5 232
Покраска
13 080
Итого

64 528
2. Материалы
Наименование
Стоимость
Штукатурная смесь
12 100
Грунтовка
1 500
Шпаклёвочная смесь
4 000
Краска
5 500
Расходные материалы
2 000
Итого
25 100
3. Дополнительные расходы
Наименование
Стоимость
Доставка
2 000
Защитные материалы
1 500
Итого
3 500
Общая стоимость
93 128
Арифметика проверена

В этом учебном примере накладные расходы и прибыль отдельно не начисляются: они предполагаются учтёнными в коммерческих расценках. Их нельзя автоматически добавлять повторно.

Обратите внимание: это не универсальная форма сметы, а пример прозрачного представления расходов.

В реальном документе необходимо дополнительно проверить достаточность материалов, технологические нормы, фактические объёмы и условия выполнения работ.

5.14. Семь признаков профессиональной строительной сметы

После изучения структуры можно сформулировать основные требования к качественному документу.

Признак
Что это даёт
1
Подробный перечень работ
Понятный состав обязательств
2
Точные объёмы
Контроль количества
3
Единицы измерения

Проверка расчётов
4
Обоснованные расценки
Прозрачность стоимости
5
Отдельный учёт материалов
Контроль закупок
6
Учёт дополнительных затрат
Реалистичный бюджет
7
Условия изменения цены
Защита от неожиданных доплат

Есть ещё один важный критерий: смета должна быть связана с договором, техническим заданием и фактическим состоянием объекта.

Если в договоре указан один перечень работ, а в смете другой, у сторон появляется почва для споров.

5.15. Ошибки, которые нельзя допускать при составлении сметы

Даже опытный специалист может допустить ошибки.

Особенно если работает по шаблону, не проверяет исходные данные или составляет документ в спешке.

Вот наиболее распространённые проблемы:

1. Двойной учёт. Одна и та же операция включена в несколько строк.

2. Неправильные единицы измерения. Например, погонные метры подменяются квадратными.

3. Отсутствие расшифровки. Вместо конкретных операций указываются общие формулировки.

4. Непроверенные объёмы. Количество работ переносится из старого проекта без фактического обмера.

5. Необоснованный расход материалов. Количество не соответствует характеристикам выбранной продукции.

6. Смешивание работ и материалов. Заказчик не понимает, за что именно платит.

7. Непрозрачные дополнительные расходы. В документе отсутствуют пояснения, какие затраты могут возникнуть в дальнейшем.

8. Ошибки арифметики. Суммы отдельных строк не совпадают с итогом.

9. Неактуальные цены. Используются старые предложения поставщиков.

10. Отсутствие версии документа. После корректировок невозможно установить, какая смета была согласована сторонами.

Профессиональная смета должна проходить проверку не только при составлении, но и перед передачей заказчику.

5.16. Практическая работа: проверяем структуру собственной сметы

Предлагаю использовать простую таблицу для первичного аудита строительного документа.

АУДИТ СТРОИТЕЛЬНОЙ СМЕТЫ

Проверено пунктов
0/11
Указаны данные объекта и заказчика
Есть полный перечень работ
Каждая работа имеет единицу измерения

Указаны количества и расценки

Можно проверить расчёт каждой позиции

Материалы перечислены отдельно или чётко включены в стоимость

Указаны оборудование и дополнительные расходы, если они необходимы

Накладные расходы и прибыль учтены без двойного начисления

Указана итоговая стоимость

Зафиксирован порядок изменения стоимости

Смета согласована с договором и техническим заданием

Непроверенных пунктов: 11. Отметьте выполненные проверки.

Сбросить проверку

5.17. Главный вывод автора

За годы работы с ремонтами и строительными задачами я пришёл к простому выводу: хорошая смета не должна требовать от заказчика слепой веры в профессионализм исполнителя.

Она должна позволять проверить расчёты.

Заказчик может не знать строительных технологий, не уметь штукатурить стены и не разбираться в устройстве электрического щита. Но он должен иметь возможность понять, за что платит.

Именно поэтому в этой книге мы рассматриваем смету не как формальность, а как систему финансового контроля.

У каждой цифры должно быть основание.

У каждой работы — понятное содержание.

У каждого материала — обоснованное количество.

У каждой дополнительной оплаты — конкретная причина.

И самое главное: первоначальная стоимость должна быть сформирована на основании реального объёма предстоящих работ, а не желаемой суммы, которая привлечёт заказчика.

Хорошая смета не обещает самый дешёвый ремонт. Она показывает реальную стоимость согласованного результата.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ГЛАВЫ

Теперь мы знаем, из каких основных блоков состоит профессиональная строительная смета:

Исходные данные объекта.

Перечень работ.

Объёмы и единицы измерения.

Стоимость работ.

Стоимость материалов.

Оборудование и механизмы.

Транспортные расходы.

Накладные расходы.

Прибыль подрядчика.

Итоговая стоимость и условия расчётов.

Это фундамент, на котором будет строиться дальнейшая практическая часть книги.

Но теперь возникает следующий вопрос.

Как из десятков отдельных строительных операций собрать единую, логичную и профессиональную смету, в которой ничего не забыто и ничего не посчитано дважды?

Именно этому будет посвящена следующая глава.

ГЛАВА 6. РАБОТЫ, МАТЕРИАЛЫ, ДОСТАВКА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ

Книга «СМЕТА БЕЗ ОБМАНА» Автор: Дмитрий Рожков

Представьте ситуацию: заказчик получает смету на ремонт квартиры. В документе указана привлекательная сумма — 850 000 рублей. Заказчик соглашается, подписывает договор и начинает ремонт.

Но уже через несколько дней выясняется, что строительные материалы оплачиваются отдельно. Доставка не включена. Подъём на этаж — за дополнительную плату. Демонтаж старых покрытий оценён отдельно, вывоз мусора тоже. Для некоторых работ необходимо арендовать оборудование.

В результате первоначальные 850 000 рублей превращаются в миллион, а иногда и в значительно большую сумму.

Подрядчик может заявить: «Мы же предупреждали, что это отдельно».

Заказчик отвечает: «Но я думал, что всё входит в стоимость ремонта».

Именно здесь возникает одна из самых распространённых проблем строительных смет — отсутствие чёткого разделения расходов.

Хорошая смета должна показывать не только стоимость ремонта, но и весь путь денег: за что платит заказчик, кому, в каком объёме и на каком основании.

В этой главе разберём, как правильно разделять работы, материалы, доставку и дополнительные расходы, чтобы итоговая стоимость ремонта не стала неприятным сюрпризом.

1. Четыре категории расходов, которые нельзя путать

Для начала разделим все затраты на четыре основные категории.

Категория

Что включает

Работы

Оплата труда специалистов и выполнения операций

Материалы

Всё, что используется и расходуется при строительстве

Доставка и логистика

Перевозка, разгрузка, подъём, перемещение и хранение

Дополнительные расходы

Аренда оборудования, защита помещений, вывоз мусора и другие необходимые услуги

Такое разделение позволяет заказчику увидеть реальную структуру расходов.

Например, фраза «Штукатурка стен — 1 500 рублей за квадратный метр» сама по себе мало о чём говорит.

Необходимо уточнить:

Это только работа или работа вместе с материалом?

Входит ли грунтование?

Входит ли установка маяков?

Какова допустимая толщина штукатурного слоя?

Кто приобретает смесь?

Кто доставляет материал?

Кто оплачивает подъём?

Включены ли расходные материалы?

Если ответы не указаны, заказчик фактически покупает не конкретную услугу, а неопределённый набор обязательств.

Правило: каждая существенная статья расходов должна быть видна в смете отдельно либо иметь чётко описанный состав комплексной услуги.

2. Стоимость работ: за что именно платит заказчик

Работы — это стоимость выполнения строительных и отделочных операций.

К ним могут относиться:

демонтаж старой отделки;

подготовка поверхностей;

грунтование;

штукатурка;

шпаклёвка;

устройство стяжки;

укладка плитки;

монтаж электропроводки;

монтаж сантехнических систем;

установка дверей;

покраска;

монтаж напольных покрытий.

Но даже правильно названная работа должна иметь понятный состав.

Рассмотрим пример.

В смете указано:

Наименование

Ед. изм.

Количество

Цена

Сумма

Штукатурка стен

$м^2$

80

650

52 000

На первый взгляд всё понятно. Но что именно входит в эти 650 рублей?

Возможны разные варианты:

Вариант А. Только нанесение штукатурной смеси на подготовленную поверхность.

Вариант Б. Грунтование, установка маяков, приготовление раствора, нанесение и выравнивание штукатурки.

Вариант В. Полный комплекс работ, включая подготовку основания, армирование отдельных участков при необходимости и финишную обработку.

Это три разных объёма обязательств и три потенциально разные цены.

Поэтому в качественной смете желательно указывать не просто название операции, а её состав и условия выполнения.

Как правильно описывать работы

Плохая формулировка:

«Подготовка стен — 15 000 рублей».

Хорошая формулировка:

«Подготовка стен под штукатурку: очистка от непрочных участков, удаление пыли, обработка грунтовочным составом. Площадь — 80 $м^2$».

Чем точнее описание, тем меньше возможностей для споров.

3. Материалы: где чаще всего скрываются дополнительные расходы

Материалы — одна из самых сложных частей строительной сметы.

Заказчик нередко видит общую строку:

«Материалы — 120 000 рублей».

Но проверить такую сумму практически невозможно.

Что входит в эти деньги? Какие производители? Сколько мешков? Какая фасовка? По какой цене приобретены товары?

Вместо одной общей суммы должна быть материальная ведомость.

Пример правильной ведомости материалов

Предположим, для выполнения отделочных работ необходимо приобрести следующие материалы.

Материал
Количество
Цена за ед.
Сумма
Грунтовка, 10 л
3 шт.
1 100
3 300
Штукатурная смесь, 30 кг
25 мешков
550
13 750
Шпаклёвка, 20 кг
15 мешков
650
9 750
Армирующая сетка
2 рулона
1 400
2 800
Уголок штукатурный
30 шт.
45
1 350
Итого
30 950

Все цены в примере условные и приведены исключительно для демонстрации расчёта.

Такая ведомость уже позволяет контролировать расходы.

Но для полноценной проверки желательно добавить ещё несколько характеристик:

Точное наименование материала.

Производителя и марку.

Фасовку и единицу измерения.

Норму расхода.

Расчётное количество.

Резерв на технологические потери, если он обоснован.

Цену за единицу.

Итоговую стоимость.

Источник и дату получения цены.

Почему важно указывать производителя

Под названием «штукатурка» могут продаваться совершенно разные продукты.

Они отличаются:
составом;
назначением;
допустимой толщиной слоя;
расходом;
временем высыхания;
условиями применения;
стоимостью.

Замена одного материала другим может повлиять не только на бюджет, но и на технологию выполнения работ.

Поэтому формулировка «штукатурка — 25 мешков» недостаточна.

Гораздо лучше:

«Штукатурная гипсовая смесь, конкретная марка и производитель согласованы с заказчиком, фасовка 30 кг, количество 25 мешков».

Если допускается применение аналогов, порядок замены желательно заранее прописать в договоре или согласовать письменно.

4. Как проверить количество материалов

Одно из главных преимуществ подробной сметы — возможность проверить не только стоимость, но и физическое количество материалов.

Для этого используются нормы расхода и фактические объёмы работ.

Рассмотрим штукатурку стен.

Исходные данные:
площадь стен — 80 м^2;
средняя толщина слоя — 15 мм;
условный расход смеси — 10 кг на 1 м^2 при толщине 10 мм;
фасовка мешка — 30 кг.

Формула расчёта:

$$ Q = S \times T \times R $$

Где:
Q — необходимое количество смеси в килограммах;
S — площадь поверхности;
T — толщина слоя в сантиметрах;
R — расход на 1 м^2 при толщине 1 см.

Подставляем значения:

$$ 80 \times 1{,}5 \times 10 = 1200\text{ кг} $$

Количество мешков:

$$ 1200 \div 30 = 40\text{ мешков} $$

Таким образом, расчётная потребность составляет 40 мешков.

Однако это ещё не означает, что именно столько материала обязательно понадобится. Реальный расход зависит от геометрии стен, перепадов, состояния основания и характеристик конкретной смеси.

Важное правило: расход материала необходимо рассчитывать по технической документации производителя и фактическим условиям объекта, а не по произвольным цифрам подрядчика.

Когда дополнительный запас оправдан

Запас может потребоваться из-за:
неровности основания;
сложной геометрии помещения;
подрезки и технологических потерь;

особенностей материала;

риска повреждения упаковки;

необходимости сохранить небольшой объём для последующего ремонта.

Но запас должен быть объяснимым.

Если подрядчик закладывает 20 лишних мешков, он должен объяснить, почему они необходимы.

5. Работа вместе с материалом: как не заплатить дважды

Особого внимания заслуживают комплексные расценки.

Например:

«Укладка плитки с материалом — 3 500 рублей за квадратный метр».

Такое предложение может быть удобным. Заказчику не приходится отдельно считать каждую мелочь.

Однако необходимо понимать, что именно входит в эту стоимость.

Возможны три модели расчёта.

Модель 1. Работа и материалы отдельно

Статья

Стоимость

Укладка плитки

1 800 /м^2

Клей и затирка

450 /м^2

Расходные материалы

150 /м^2

Итого

2 400 /м^2

Модель 2. Комплексная расценка

Статья

Стоимость

Укладка плитки с согласованными материалами

2 400 /м^2

Обе модели могут быть правильными.

Проблема начинается тогда, когда подрядчик использует комплексную цену, а затем повторно выставляет материалы отдельным счётом.

Например:

комплексная укладка — 2 400 рублей за квадратный метр;

дополнительно клей — 450 рублей;

дополнительно затирка — 150 рублей.

Если клей и затирка уже входили в комплексную расценку, это двойное начисление.

Как защититься от двойной оплаты

Для каждой позиции следует определить один из вариантов:

работа без материалов;

работа с материалами;

работа с частью материалов;

комплексная услуга с фиксированным составом.

Если материалы включены, желательно перечислить их прямо в описании позиции.

Главное правило этой главы: одна и та же статья расходов не должна оплачиваться дважды под разными названиями.

6. Доставка, разгрузка и подъём: расходы, о которых часто забывают

Материалы необходимо не только приобрести, но и доставить на объект.

Причём доставка — это не всегда одна операция.

Она может включать:

Перевозку от магазина или склада.

Погрузку.

Разгрузку.

Подъём на этаж.

Перемещение до квартиры или рабочей зоны.

Временное хранение.

Повторную доставку при необходимости.

В зависимости от объекта эти расходы могут существенно различаться.

Например, доставка 30 мешков штукатурной смеси на первый этаж и доставка тех же 30 мешков на десятый этаж без грузового лифта — совершенно разные логистические задачи.

Пример расчёта доставки

Наименование

Количество

Цена

Сумма

Доставка материалов

2 рейса

2 000

4 000

Разгрузка

2 операции

800

1 600

Подъём на этаж

40 мешков

40

1 600

Итого

7 200

Все расценки условные. Фактическая стоимость зависит от расстояния, массы груза, условий доступа и тарифов перевозчика.

Если доставка уже включена в цену поставщика, повторно начислять её в смете нельзя без отдельного основания.

Что проверить заказчику

Сколько рейсов действительно потребуется?

Какой объём и вес материалов перевозится?

Откуда осуществляется доставка?

Есть ли грузовой лифт?

Включён ли подъём?

Кто отвечает за разгрузку?

Где будут храниться материалы?

Кто несёт ответственность за повреждение при транспортировке?

Особенно внимательно нужно проверять повторные доставки.

Иногда они действительно необходимы: закупка осуществляется поэтапно, материалы поступают от разных поставщиков, а часть товаров невозможно хранить на объекте.

Но если повторные поездки возникли из-за ошибок подрядчика в планировании закупок, заказчику не следует автоматически оплачивать их как неизбежный расход. Порядок оплаты таких ситуаций нужно согласовать заранее.

7. Дополнительные расходы: что должно быть учтено в смете

Помимо работ и материалов существуют расходы, которые не всегда можно отнести к конкретной строительной операции.

Рассмотрим основные категории.

7.1. Аренда оборудования

Для некоторых работ требуется специальное оборудование:

строительные леса;

вышки-туры;

профессиональные пылесосы;

шлифовальные машины;

подъёмные механизмы;

осушители воздуха;

тепловые пушки;

сварочное оборудование.

Если оборудование принадлежит подрядчику, его использование может учитываться в стоимости работ или отдельной статье. Если оно арендуется, расходы могут быть выделены отдельно.

Главное — не допустить двойного начисления.

Если в расценке уже предусмотрено использование инструмента и оборудования, повторная оплата той же услуги требует обоснования.

7.2. Защита помещения

Во время ремонта необходимо защищать то, что не подлежит демонтажу или замене.

Это могут быть:

окна;

двери;

радиаторы;

инженерные коммуникации;

готовые напольные покрытия;

лестницы;

мебель;

сантехническое оборудование.

Для защиты используются плёнка, картон, укрывные материалы, малярная лента и другие расходники.

В смете желательно указать, какие поверхности защищаются и какие материалы используются.

7.3. Вывоз строительного мусора

Вывоз мусора часто становится источником дополнительных расходов.

Необходимо различать:

сбор мусора;

упаковку в мешки;

перемещение к месту погрузки;

погрузку;

транспортировку;

передачу на соответствующий объект приёма или утилизации.

Это не всегда одна услуга.

Например, подрядчик может включить сбор мусора в стоимость демонтажных работ, но не включить транспортировку.

Поэтому формулировка «Вывоз мусора — 5 000 рублей» должна сопровождаться пояснением, что именно оплачивается.

7.4. Временное электроснабжение и освещение

На некоторых объектах необходимо организовать временное освещение, подключение оборудования или обеспечить безопасное электроснабжение рабочих зон.

Такие расходы могут включать:

временные светильники;

удлинители и распределительные устройства;

дополнительные кабели;

организацию временного подключения;

расход электроэнергии, если его отдельно оплачивает заказчик.

Эти расходы должны быть предусмотрены заранее, если они действительно необходимы.

7.5. Другие возможные расходы

В зависимости от объекта в смете могут появиться:

лабораторные испытания;

проверка качества материалов;

техническое обследование;

дополнительные замеры;

аренда складского помещения;

охрана объекта;

специальные средства индивидуальной защиты;

дополнительные работы по подготовке основания.

Не нужно включать всё перечисленное в каждую смету. Важно учитывать только те расходы, которые имеют отношение к конкретному объекту.

8. Кто покупает материалы: заказчик или подрядчик?

Это один из принципиальных вопросов, который необходимо решить до начала ремонта.

Существуют две основные схемы.

Схема А. Материалы приобретает заказчик

Подрядчик рассчитывает потребность и предоставляет ведомость закупки.

Заказчик самостоятельно оплачивает товары и организует их приобретение либо согласовывает доставку.

Преимущества:

заказчик видит фактическую стоимость материалов;

самостоятельно выбирает производителя;

контролирует бюджет;

получает документы о покупке.

Недостатки:

необходимо тратить время на закупки;

нужно контролировать наличие и сроки поставки;

при ошибках в количестве возможны простои;

ответственность за своевременное обеспечение объекта материалами нужно чётко распределить.

Схема Б. Материалы приобретает подрядчик

Подрядчик самостоятельно организует закупку, доставку и передачу материалов на объект.

Преимущества:

заказчику не нужно заниматься ежедневными закупками;

проще организовать поставки;

подрядчик может учитывать технологическую последовательность;

меньше риск простоев из-за несвоевременного приобретения необходимых материалов.

Недостатки:

заказчику сложнее контролировать закупочную стоимость;

возможна непрозрачная наценка;

необходимо проверять фактическое количество и качество;

важно правильно оформлять расчёты и передачу остатков.

Обе схемы могут работать эффективно.

Проблема возникает не из-за того, кто покупает материалы, а из-за отсутствия прозрачных правил.

Что обязательно согласовать

Кто выбирает производителя и марку материала?

Кто утверждает количество?

Кто оплачивает покупку?

Кто организует доставку?

Кто отвечает за сохранность?

Как оформляются чеки и накладные?

Как согласовываются замены?

Что происходит с неиспользованными остатками?

Особое внимание следует уделить остаткам материалов.

Если заказчик оплатил 20 мешков смеси, а фактически использовано 17, необходимо понимать, где находятся оставшиеся три мешка и кому они принадлежат.

Это особенно важно для дорогих материалов, оборудования и товаров длительного хранения.

9. Наценка подрядчика на материалы: обман или нормальная практика?

Подрядчик может приобретать материалы по одной цене, а заказчику выставлять другую.

Само по себе наличие наценки не означает обман.

В стоимость снабжения могут входить:

поиск поставщиков;

подбор аналогов;

организация закупки;

проверка комплектности;

доставка;

складирование;

ответственность за своевременную поставку;

финансовые и организационные затраты.

Подрядчик вправе формировать коммерческую цену на свои услуги и согласованные поставки. Но заказчик должен понимать, как устроена итоговая стоимость.

Рассмотрим условный пример.

Показатель

Сумма

Закупочная стоимость материалов

50 000

Организация снабжения и согласованная наценка

5 000

Стоимость для заказчика

55 000

Здесь всё прозрачно: заказчик понимает, что материалы стоят 50 000 рублей, а организация снабжения — ещё 5 000 рублей.

Другой вариант — подрядчик сразу предлагает комплексную цену 55 000 рублей, не раскрывая внутреннюю структуру своей закупки. Это также может быть допустимой коммерческой моделью, если состав предложения и итоговая цена согласованы.

Нельзя смешивать прозрачность сметы с требованием раскрывать любую внутреннюю коммерческую информацию подрядчика. Важно, чтобы заказчик понимал, за что именно он платит и какие обязательства получает.

10. Прямые расходы, накладные расходы и прибыль: не допускаем двойного начисления

При анализе строительной сметы необходимо понимать разницу между различными видами затрат.

В коммерческой смете структура может быть разной, но для практического контроля удобно использовать следующую классификацию.

Прямые расходы — затраты, которые можно непосредственно связать с выполнением конкретной работы:

оплата труда;

материалы;

использование машин и механизмов;

другие непосредственно относимые к операции затраты.

Накладные расходы — затраты на организацию и обеспечение деятельности подрядчика:

управление работами;

связь;

офисные расходы;

организация снабжения;

административное сопровождение;

общепроизводственные расходы.

Прибыль подрядчика — финансовый результат, который компания планирует получить за выполнение работ и организацию проекта.

В коммерческих предложениях эти составляющие могут быть уже включены в расценки.

Поэтому нельзя автоматически добавлять к каждой позиции ещё 10%, 15% или 20%, не проверив, что уже заложено в цену.

Пример ошибки

Предположим, подрядчик предлагает:

Статья

Сумма

Работы

200 000

Материалы

100 000

Итого

300 000

Если в стоимости работ уже учтены накладные расходы и прибыль, а затем подрядчик дополнительно начисляет 20% без пояснения, возникает риск повторного учёта одних и тех же затрат.

Вместо автоматического начисления процентов необходимо задать конкретный вопрос:

Какие расходы уже включены в расценки, а какие добавляются отдельно?

Именно это позволяет избежать двойной оплаты.

11. Практический пример: считаем полную стоимость отделочных работ

Теперь соберём все рассмотренные элементы в одну смету.
Предположим, необходимо выполнить комплекс отделочных работ на условном объекте.
Исходные данные:
площадь стен — 80 м^2;
площадь подготовки и окраски — 80 м^2;
площадь укладки плитки — 20 м^2;
объёмы работ предварительно измерены;
материалы закупаются подрядчиком по согласованной ведомости.
Часть 1. Стоимость работ
Работа
Объём
Цена
Сумма
Грунтование стен
80 м^2
60
4 800
Штукатурка стен
80 м^2
650
52 000
Шпаклёвка стен
80 м^2
350
28 000
Шлифовка
80 м^2
100
8 000
Покраска стен
80 м^2
250
20 000
Укладка плитки
20 м^2
1 800
36 000
Итого за работы
148 800
Часть 2. Стоимость материалов
Материалы
Сумма
Грунтовка
3 300
Штукатурная смесь
13 750
Шпаклёвка
9 750
Армирующая сетка и уголки

4 150
Плитка
24 000
Клей и затирка
9 000
Краска
8 000
Расходные материалы
3 000
Итого за материалы
74 950
Часть 3. Доставка и логистика
Расход
Сумма
Доставка материалов
4 000
Разгрузка и подъём
3 200
Итого логистика
7 200
Часть 4. Дополнительные расходы
Расход
Сумма
Защита помещений
2 500
Аренда оборудования
3 000
Вывоз строительного мусора
4 500
Итого дополнительные расходы
10 000
Итоговая стоимость
Категория
Сумма
Работы
148 800
Материалы
74 950
Доставка и логистика
7 200
Дополнительные расходы
10 000
ИТОГО
240 950
240 950

Условная стоимость рассмотренного комплекса работ и расходов.

Это ещё не универсальная цена ремонта и не готовая рыночная смета. Это пример того, как должна выглядеть прозрачная структура бюджета.

В реальном проекте необходимо дополнительно проверить:

включены ли в стоимость все технологические операции;

учтены ли необходимые материалы;

не задвоены ли расходные позиции;

учтены ли накладные расходы и прибыль;

нет ли неучтённых работ;

соответствуют ли объёмы фактическим замерам.

И только после этого можно считать итоговую сумму обоснованной.

12. Как оформить дополнительные расходы в договоре

Одной подробной сметы недостаточно, если договор не устанавливает порядок работы с дополнительными затратами.

Рекомендуется заранее согласовать следующие правила:

1. Дополнительные работы. Выполняются после определения их содержания, объёма и стоимости и согласования с заказчиком.

2. Дополнительные материалы. Приобретаются в пределах согласованной ведомости либо после согласования изменения количества или номенклатуры.

3. Замена материалов. Необходимо согласовать производителя, характеристики, цену и причину замены.

4. Непредвиденные расходы. Подрядчик должен объяснить причину возникновения, предоставить расчёт и согласовать оплату в установленном сторонами порядке.

5. Подтверждение расходов. Порядок предоставления чеков, накладных, актов и других документов определяется договором.

6. Остатки материалов. Следует определить порядок передачи, хранения и использования оплаченных остатков.

Эти правила защищают обе стороны: заказчик получает контроль над бюджетом, а подрядчик — понятный порядок согласования изменений.

13. Чек-лист: проверяем расходы перед подписанием сметы

Перед тем как согласовать смету, проверьте каждый пункт.

Проверка сметы

0 из 15

Работы перечислены отдельно и имеют понятное описание.

Для каждой работы указаны объём, единица измерения и цена.

Понятно, какие материалы входят в стоимость работ.

Материалы перечислены с указанием марки или согласованных характеристик.

Указаны фасовка, количество и стоимость материалов.

Расход материалов обоснован нормами и условиями объекта.

Доставка выделена отдельно либо явно включена в цену.

Понятно, кто оплачивает разгрузку и подъём материалов.

Учтены необходимые дополнительные расходы.

Понятно, включены ли оборудование и инструмент в расценки.

Исключено двойное начисление за одни и те же материалы и услуги.

Согласован порядок замены материалов.

Определено, кто приобретает и хранит материалы.

Согласован порядок учёта и передачи остатков.

Установлен порядок согласования дополнительных затрат.

Сбросить

Если значительная часть пунктов остаётся без ответа, смету нельзя считать полностью прозрачной.

14. Главный принцип: заказчик должен видеть весь бюджет

Самая распространённая ошибка при оценке ремонта — смотреть только на стоимость строительных работ.

Но ремонт не заканчивается оплатой мастеров.

Необходимо приобрести материалы, организовать доставку, обеспечить хранение, подготовить помещение, вывезти отходы и решить множество сопутствующих задач.

Поэтому настоящая стоимость ремонта — это не просто сумма расценок за квадратный метр.

Это совокупность всех необходимых и согласованных расходов, связанных с выполнением конкретного проекта.

Подрядчик, который грамотно составляет смету, не прячет расходы в общих строках и не создаёт искусственную дешевизну за счёт исключённых позиций.

Заказчик, который умеет читать такую смету, получает возможность сравнивать предложения не по рекламным цифрам, а по реальному содержанию.

Запомните пять правил

Работы и материалы должны быть разделены или иметь чётко описанный комплексный состав.

Каждый материал должен иметь понятное наименование, количество и цену.

Доставка, подъём и логистика должны быть учтены заранее.

Дополнительные расходы необходимо обосновывать.

Ни одна статья затрат не должна оплачиваться дважды.

Итоги главы

Смета без обмана — это не обязательно самая дешёвая смета.

Это документ, в котором заказчик понимает, за что платит, подрядчик понимает, что обязан выполнить, а обе стороны заранее видят финансовую картину проекта.

Низкая цена без полного состава работ — не экономия. Это всего лишь неизвестность, отложенная до начала ремонта.

Именно поэтому профессиональная смета должна отвечать на четыре простых вопроса:

Что делаем?

Из чего делаем?

Как доставляем и организуем?

Сколько это будет стоить в итоге?

Если на все четыре вопроса есть конкретные ответы, риск неприятных финансовых сюрпризов становится значительно ниже.

ГЛАВА 7. КАК ПРАВИЛЬНО СЧИТАТЬ ОБЪЁМЫ РАБОТ И НЕ ПЛАТИТЬ ЗА ЛИШНИЕ МЕТРЫ

Книга «СМЕТА БЕЗ ОБМАНА» Автор: Дмитрий Рожков

В строительстве есть одна особенность: даже небольшая ошибка в измерениях может превратиться в серьёзные деньги.

Представьте обычную ситуацию. Заказчик получает смету на ремонт квартиры. В ней указано:

штукатурка стен — 180 м^2;

шпаклёвка стен — 180 м^2;

покраска стен — 180 м^2;

укладка напольного покрытия — 75 м^2;

монтаж плинтуса — 65 погонных метров.

Заказчик смотрит на цифры, видит итоговую стоимость и принимает предложение.

Но откуда взялись эти объёмы? Кто измерял помещения? Учитывались ли дверные и оконные проёмы? Правильно ли посчитаны откосы? Не включены ли одни и те же участки дважды?

Нередко заказчик даже не подозревает, что именно в объёмах работ может скрываться значительная часть переплаты.

Причём завышение не всегда выглядит как очевидная ошибка. Иногда подрядчик просто применяет удобный для себя способ подсчёта, не объясняя его заказчику.

В этой главе научимся самостоятельно проверять основные строительные объёмы, разбираться в квадратных и погонных метрах, считать площади стен, пола и потолка, а также находить ошибки в сметах.

Главный принцип: прежде чем проверять цену за метр, необходимо убедиться, что самих метров посчитано правильно.

1. Почему объёмы работ важнее, чем кажется

Любая строительная смета начинается с определения количества работ.

Если подрядчик указал неправильную площадь, то даже идеально рассчитанная цена за квадратный метр не спасёт заказчика от переплаты.

Формула стоимости предельно проста:

\[C = Q \times P \]

Где:

\(C\) — стоимость работы;

\(Q\) — объём;

\(P\) — цена за единицу измерения.

Допустим, штукатурка стоит 650 рублей за квадратный метр.

Фактическая площадь стен составляет 120 м^2.

Правильная стоимость:

\[120 \times 650 = 78\,000\text{ } \]

Но в смете указали 135 м^2.

Тогда заказчик заплатит:

\[135 \times 650 = 87\,750\text{ } \]

Разница:

\[87\,750 - 78\,000 = 9\,750\text{ } \]

Переплата 9 750

И это только одна позиция.

Если аналогичная ошибка допущена при шпаклёвке, покраске, грунтовании и других работах, сумма может увеличиться в несколько раз.

Запомните

В смете существуют три самостоятельных параметра:

Количество — сколько работы необходимо выполнить.

Единица измерения — в чём измеряется работа.

Расценка — сколько стоит одна единица.

Проверять нужно все три параметра.

2. Какие единицы измерения используются в строительстве

Одна из распространённых причин ошибок — неправильное понимание единиц измерения.

В строительных сметах используются разные единицы, и каждая подходит для определённого вида работ.

Единица

Обозначение

Где применяется

Квадратный метр

$м^2$

Штукатурка, покраска, плитка

Погонный метр

п. м

Плинтус, трубы, кабель

Кубический метр

$м^3$

Бетон, грунт, строительный мусор

Штука

шт.

Двери, розетки, светильники

Комплект

компл.

Комплект оборудования или изделий

Точка

точка

Электромонтажные и некоторые монтажные работы

Килограмм

кг

Металлоконструкции, отдельные материалы

Тонна

т

Сыпучие материалы, металлопрокат, отходы

Нельзя сравнивать стоимость разных единиц измерения без пересчёта.

Например, одна компания предлагает штукатурку за 650 рублей за квадратный метр, другая — за 700 рублей.

На первый взгляд первое предложение выгоднее.

Но если в первой цене не предусмотрены подготовка основания и установка маяков, а во второй всё включено, сравнение становится некорректным.

То же самое касается объёмов.

Одинаковое название работы ещё не означает одинаковую методику измерения.

3. Как правильно измерить комнату

Начнём с самого распространённого случая — обычной прямоугольной комнаты.

Допустим, помещение имеет следующие размеры:

длина — 5 м;

ширина — 4 м;

высота — 2,7 м.

Для расчёта площади пола используем формулу:

$$S_{\text{пола}} = A \times B$$

Подставляем:

$$5 \times 4 = 20\text{ м}^2$$

Площадь пола составляет 20 м^2.

Площадь потолка в прямоугольной комнате такой же формы — тоже 20 м^2.

Теперь считаем стены.

У прямоугольной комнаты четыре стены:

две стены длиной 5 м;

две стены длиной 4 м.

Формула:

$$S_{\text{стен}} = 2(A+B)\times H$$

Подставляем:

$$2(5+4)\times 2{,}7$$

$$18\times 2{,}7 = 48{,}6\text{ м}^2$$

Площадь стен — 48,6 м^2

Получили три значения:

Поверхность

Площадь

Пол

20 м^2

Потолок

20 м^2

Стены до вычета проёмов

48,6 м^2

Это исходные значения. Теперь необходимо учесть двери, окна, ниши и другие особенности помещения.

4. Нужно ли вычитать окна и двери?

Один из самых спорных вопросов при расчёте отделочных работ — вычитать ли площадь проёмов.

Ответ зависит от конкретной работы, технологии, условий договора и принятой методики измерения.

Рассмотрим пример.

В нашей комнате имеются:

дверной проём — 0,9 × 2,1 м;

оконный проём — 1,5 × 1,4 м.

Площадь двери:

$$0{,}9\times2{,}1=1{,}89\text{ м}^2$$

Площадь окна:

$$1{,}5\times1{,}4=2{,}1\text{ м}^2$$

Общая площадь проёмов:

$$1{,}89+2{,}1=3{,}99\text{ м}^2$$

Чистая площадь стен:

\[48{,}6-3{,}99=44{,}61\text{ м}^2 \]

Таким образом, площадь стен без учёта проёмов составляет 44,61 м^2.

Но есть важный нюанс.

Почему нельзя всегда просто вычитать проёмы

Допустим, заказчик оплачивает штукатурку стен.

Если оконный проём не штукатурится, его площадь логично исключить из расчёта основных плоскостей.

Но при этом могут потребоваться отдельные работы по отделке откосов.

Если же речь идёт о покраске, необходимо учитывать фактическую площадь окрашиваемой поверхности и особенности принятой методики расчёта.

Поэтому правильный подход:

отдельно считать основные поверхности;

отдельно учитывать откосы;

отдельно учитывать ниши и выступы;

заранее согласовывать правила учёта небольших проёмов и сложных участков.

Нельзя без объяснения одновременно включить площадь проёма в общую площадь стен и дополнительно выставить отдельную оплату за обработку тех же поверхностей.

5. Как считать откосы

Откосы часто забывают при первоначальном расчёте, а затем выставляют дополнительный счёт.

Это не всегда неправильно: откосы действительно являются отдельными поверхностями, которые могут требовать дополнительных операций.

Но их площадь необходимо считать прозрачно.

Предположим, окно имеет размеры:

ширина — 1,5 м;

высота — 1,4 м;

глубина откоса — 0,25 м.

Рассчитаем три стороны откосов: верхнюю и две боковые.

Верхний откос:

\[1{,}5\times0{,}25=0{,}375\text{ м}^2 \]

Два боковых откоса:

\[2\times1{,}4\times0{,}25=0{,}7\text{ м}^2 \]

Общая площадь:

\[0{,}375+0{,}7=1{,}075\text{ м}^2 \]

Итого площадь трёх откосов — 1,075 м^2.

Нижняя часть окна в этом примере не учитывается, поскольку её конструкция и отделка могут отличаться: там может находиться подоконник.

Пример стоимости

Если отделка откосов стоит условно 900 рублей за квадратный метр:

\[1{,}075\times900=967{,}5\text{ } \]

Стоимость округлённо составит 968 рублей.

Это небольшая сумма, но на объекте с десятью окнами разница уже заметнее.

6. Как считать площадь пола и сложные помещения

Не каждое помещение имеет форму прямоугольника.

Встречаются:

Г-образные комнаты;

помещения с нишами;

выступающие участки;

эркеры;
помещения со скошенными стенами;
комнаты сложной геометрии.
Самый надёжный способ — разделить помещение на простые геометрические фигуры.

Пример: Г-образное помещение
Предположим, помещение можно разделить на два прямоугольника:
первый — 5 × 4 м;
второй — 2 × 2 м.
Площадь первого:
\[5\times4=20\text{ м}^2 \]
Площадь второго:
\[2\times2=4\text{ м}^2 \]
Общая площадь:
\[20+4=24\text{ м}^2 \]
При этом необходимо убедиться, что прямоугольники не перекрываются и общая площадь посчитана без двойного учёта.

Что делать с нишами
Если ниша является частью пола, её площадь учитывается по фактическим размерам.
Если это ниша в стене, при расчёте штукатурки необходимо учитывать её внутренние поверхности, если они подлежат отделке.
Нельзя считать сложную геометрию «на глаз». Любой выступ или углубление должны иметь измеряемые размеры.

7. Как считать погонные метры
Погонный метр — это единица измерения длины.
Он часто используется при расчёте:
плинтусов;
кабелей;
труб;
карнизов;
отдельных профилей;
декоративных элементов;
линейных участков инженерных систем.
Рассмотрим расчёт плинтуса.
Наша комната имеет размеры 5 × 4 м.
Периметр:
\[P=2(5+4)=18\text{ п. м} \]
Предположим, имеется один дверной проём шириной 0,9 м, где плинтус не устанавливается.
Тогда расчётная длина:
\[18-0{,}9=17{,}1\text{ п. м} \]
Таким образом, потребуется 17,1 погонного метра плинтуса по расчётной длине.
Но при закупке необходимо учитывать длину отдельных планок, подрезку и технологические отходы.
Например, если плинтус продаётся планками по 2,5 м:
\[17{,}1\div2{,}5=6{,}84 \]
Потребуется минимум 7 планок, то есть 17,5 м материала, если раскрой позволяет использовать его без дополнительных потерь.

Для монтажа также могут потребоваться соединители, внутренние и наружные углы, заглушки и крепёж.

Не путайте расчётную длину работы с количеством материала, которое необходимо купить.

8. Как считать объём в кубических метрах

Кубические метры используются для работ и материалов, где важен объём, а не только площадь.

Например:

бетон;

стяжка;

земляные работы;

засыпка;

отдельные виды демонтажа;

вывоз сыпучих отходов.

Рассмотрим устройство бетонной стяжки.

Исходные данные:

площадь пола — 20 м^2;

средняя толщина — 50 мм.

Переводим миллиметры в метры:

$$ 50\text{ мм}=0{,}05\text{ м} $$

Формула:

$$ V=S\times H $$

Подставляем:

$$ 20\times0{,}05=1\text{ м}^3 $$

Для устройства стяжки с равномерной толщиной 50 мм потребуется 1 кубический метр готовой смеси.

Но здесь важно не перепутать объём готовой стяжки с количеством сухой смеси.

Для перевода в массу или количество мешков необходимо учитывать паспортный расход конкретного материала.

Что происходит, если толщина разная?

Допустим, пол имеет перепады высоты.

В одной части требуется слой 40 мм, в другой — 60 мм.

Для приблизительного расчёта при линейном изменении толщины можно использовать среднюю толщину:

$$ H_{\text{ср}}=\frac{H_1+H_2}{2} $$

$$ H_{\text{ср}}=\frac{40+60}{2}=50\text{ мм} $$

Однако если перепады сложные, имеются локальные ямы или уклоны, нужно измерять поверхность по сетке или отдельным участкам.

Просто взять максимальную толщину и умножить на всю площадь — значит рисковать существенным завышением расхода материала.

9. Как проверить объёмы штукатурки, шпаклёвки и покраски

Один из наиболее распространённых способов завышения сметы — перенос одинакового объёма из одной позиции в другую без проверки фактического состава работ.

Например, подрядчик указал:

Работа

Объём

Штукатурка

150 м^2

Шпаклёвка

150 м^2
Шлифовка
150 м^2
Покраска
150 м^2

Одинаковые значения сами по себе не являются ошибкой.

Если все операции выполняются на одной и той же поверхности, объём действительно может совпадать.

Но нужно проверить:
действительно ли все стены подлежат каждой операции;
не предусмотрена ли часть стен под облицовку плиткой;
есть ли участки, которые не окрашиваются;
не включены ли откосы дважды;
не учтены ли поверхности, которые не входят в объём работ.

Пример

Площадь стен составляет 150 м^2.

Из них:
110 м^2 — под шпаклёвку и покраску;
40 м^2 — под облицовку плиткой.

Тогда корректная ведомость может выглядеть так:

Работа
Объём
Штукатурка всех стен
150 м^2
Шпаклёвка под покраску
110 м^2
Шлифовка под покраску
110 м^2
Покраска
110 м^2
Подготовка стен под плитку
По фактической технологии и объёму

Если подрядчик выставил шпаклёвку и покраску на все 150 м^2, необходимо попросить объяснить, какие именно поверхности окрашиваются.

10. Как обнаружить завышение объёмов в смете

Теперь рассмотрим наиболее характерные ситуации.

Ошибка 1. Необоснованное увеличение площади стен

Фактическая площадь составляет 120 м^2, а в смете указано 140 м^2.

Разница:

$$ 140-120=20\text{ м}^2 $$

При цене 650 рублей за квадратный метр:

$$ 20\times650=13\,000\text{ } $$

Заказчик должен запросить расчёт, подтверждающий дополнительные 20 м^2.

Ошибка 2. Проёмы учтены без объяснения

Подрядчик посчитал стены общей площадью, не вычел окна и двери, а затем отдельной строкой добавил отделку откосов.

Это не обязательно ошибка, но требует проверки методики.

Необходимо понять, какая часть поверхности действительно оплачивается и не происходит ли двойной учёт.

Ошибка 3. Плинтус посчитан по всему периметру

В смете указано 18 погонных метров плинтуса.

Но имеется дверной проём шириной 0,9 м, где плинтус не устанавливается.

Если подрядчик не учитывает это обстоятельство, нужно выяснить причину.

Ошибка 4. Стяжка посчитана по максимальной толщине

Фактическая средняя толщина — 50 мм, но подрядчик рассчитывает весь объём по 80 мм.

Для помещения площадью 20 м^2:

При 50 мм:

\[20\times0{,}05=1\text{ м}^3 \]

При 80 мм:

\[20\times0{,}08=1{,}6\text{ м}^3 \]

Разница — 0,6 м^3, или 60% от первоначального объёма.

Если такая толщина не подтверждена замерами, расчёт требует пересмотра.

Ошибка 5. Один участок учтён дважды

Например, площадь откосов уже включена в общую площадь отделки стен, но затем повторно выставлена отдельной строкой.

В этом случае необходимо проверить, не оплачивается ли одна и та же поверхность дважды.

11. Практический разбор: проверяем смету комнаты

Возьмём нашу комнату размером 5 × 4 м и высотой 2,7 м.

Исходные данные:

пол — 20 м^2;

потолок — 20 м^2;

стены — 48,6 м^2;

дверь — 1,89 м^2;

окно — 2,1 м^2;

площадь откосов окна — 1,075 м^2;

плинтус — 17,1 п. м.

Рассчитаем основные позиции.

Ведомость объёмов

Наименование

Объём

Штукатурка стен без проёмов

44,61 м^2

Отделка трёх откосов окна

1,075 м^2

Устройство стяжки пола при толщине 50 мм

1 м^3

Отделка потолка

20 м^2

Укладка напольного покрытия

20 м^2

Монтаж плинтуса

17,1 п. м

Это пример расчётной ведомости. В реальной смете объёмы корректируются по проекту, фактическим замерам и правилам определения объёмов конкретных работ.

Теперь представим, что подрядчик предоставил следующую смету:

Позиция

В смете подрядчика
По нашим расчётам
Штукатурка стен
50 м^2
44,61 м^2
Откосы
2 м^2
1,075 м^2
Стяжка
1,6 м^3
1 м^3
Напольное покрытие
20 м^2
20 м^2
Плинтус
18 п. м
17,1 п. м
Есть ли здесь обман?
Не обязательно.

Возможно, подрядчик учитывает дополнительные поверхности, технологические особенности или запас материала. Но каждая разница должна иметь объяснение.

Нельзя автоматически считать любое превышение мошенничеством. Однако заказчик имеет полное право попросить показать замеры и расчёт.

Проверяем денежную разницу

Предположим, условные расценки составляют:
Работа
Цена
Штукатурка
650 /м^2
Откосы
900 /м^2
Стяжка
4 000 /м^3
Напольное покрытие
700 /м^2
Плинтус
250 /п. м
Расчёт по ведомости подрядчика:
штукатурка: 50 × 650 = 32 500 ;
откосы: 2 × 900 = 1 800 ;
стяжка: 1,6 × 4 000 = 6 400 ;
напольное покрытие: 20 × 700 = 14 000 ;
плинтус: 18 × 250 = 4 500 .
Итого: 59 200 .
Расчёт по нашим измерениям:
штукатурка: 44,61 × 650 = 28 996,50 ;
откосы: 1,075 × 900 = 967,50 ;
стяжка: 1 × 4 000 = 4 000 ;
напольное покрытие: 20 × 700 = 14 000 ;

плинтус: 17,1 × 250 = 4 275 .

Итого: 52 239 .

Разница:

\[59\,200-52\,239=6\,961\text{ } \]

Разница — 6 961

Это не автоматически доказанная переплата. Это сумма, которую необходимо проверить и обосновать до согласования сметы.

Именно так заказчик должен работать с объёмами: не обвинять подрядчика без оснований, но и не оплачивать непонятные цифры.

12. Как организовать контроль замеров на объекте

Чтобы избежать споров, желательно проводить измерения до начала работ и фиксировать результаты.

Шаг 1. Составьте перечень помещений

Например:

Помещение

Площадь пола

Гостиная

20 м^2

Спальня

16 м^2

Кухня

12 м^2

Коридор

8 м^2

Санузел

5 м^2

Итого

61 м^2

Шаг 2. Измерьте каждое помещение

Записывайте:

длину;

ширину;

высоту;

размеры дверных проёмов;

размеры окон;

глубину откосов;

размеры ниш и выступов.

Шаг 3. Сфотографируйте измерения

Фотографии помогают подтвердить исходные данные.

Полезно фотографировать:

рулетку возле измеряемой поверхности;

лазерный дальномер с показаниями;

сложные участки;

перепады высоты;

дефекты основания.

Шаг 4. Составьте ведомость объёмов

Все полученные данные сводятся в таблицу.

Шаг 5. Сравните с расчётом подрядчика

Сравнивать нужно не только итоговые суммы, но и каждую отдельную позицию.

Шаг 6. Зафиксируйте согласованные объёмы

Если в ходе ремонта обнаруживаются скрытые дефекты, дополнительные поверхности или изменения проекта, новые объёмы фиксируются отдельно и согласовываются сторонами.

Лучше потратить один час на проверку замеров до начала ремонта, чем несколько дней спорить о деньгах после его завершения.

13. Инструменты для самостоятельного измерения

Для обычного ремонта не обязательно иметь профессиональное геодезическое оборудование.

Достаточно нескольких простых инструментов.

Для сложных объектов, больших перепадов и геометрически непростых помещений может потребоваться профессиональное обследование и инструментальные измерения.

14. Мини-калькулятор площади комнаты

Чтобы закрепить материал, попробуйте самостоятельно рассчитать площадь стен и пола прямоугольной комнаты.

Введите размеры помещения

Длина, м

Ширина, м

Высота, м

Дверные проёмы, $м^2$

Оконные проёмы, $м^2$

Результат расчёта

Площадь пола

20.00 $м^2$

Стены до вычета проёмов

48.60 $м^2$

Стены после вычета проёмов

44.61 $м^2$

Расчёт предполагает прямоугольную комнату и вычитание указанных проёмов. Откосы, ниши и выступы считаются отдельно.

15. Чек-лист проверки объёмов работ

Перед подписанием сметы проверьте:

Контроль перед началом ремонта

0/13

Размеры каждого помещения измерены.

Площадь пола проверена по фактической геометрии.

Площадь стен рассчитана отдельно по каждому помещению.

Оконные и дверные проёмы учтены по согласованной методике.

Откосы посчитаны отдельно, если они подлежат отделке.

Ниши, выступы и сложные участки не пропущены.

Погонные метры проверены по фактической длине.

Объёмы стяжки и бетона рассчитаны с учётом толщины.

Расход материалов проверен по нормам производителя.

Для каждой работы указана правильная единица измерения.

Нет повторного учёта одних и тех же поверхностей.

Все расхождения с замерами объяснены подрядчиком.

Согласованные объёмы зафиксированы в документах.

Сбросить отметки

Итоги главы

Строительная смета начинается не с цены, а с измерений.

Невозможно правильно оценить ремонт, если неизвестно, сколько квадратных метров необходимо оштукатурить, сколько погонных метров плинтуса установить и какой объём смеси потребуется для устройства стяжки.

Заказчику необязательно становиться профессиональным сметчиком. Но он должен понимать основные формулы, уметь проверить простую геометрию помещения и задавать подрядчику правильные вопросы.

Не нужно обвинять исполнителя в обмане из-за каждой разницы в несколько метров. Иногда расхождения связаны с технологией, особенностями поверхности или правилами измерения.

Но у каждой цифры в смете должно быть объяснение.

Профессиональный подрядчик не боится показать замеры. Он понимает, что прозрачный расчёт — это не угроза его заработку, а основа доверия заказчика.

И главное:

Не оплачивайте метры, происхождение которых вам не могут объяснить.

ГЛАВА 8. КАК ПРОВЕРИТЬ ЦЕНЫ В СМЕТЕ И НЕ ПЕРЕПЛАТИТЬ ПОДРЯДЧИКУ

Книга «СМЕТА БЕЗ ОБМАНА» Автор: Дмитрий Рожков

Две строительные компании предлагают выполнить один и тот же ремонт.

Первая выставляет смету на 780 000 рублей. Вторая — на 960 000 рублей.

Разница составляет 180 000 рублей.

Как поступить заказчику? Выбрать первую компанию и сэкономить? Переплатить второй, рассчитывая на более высокое качество? Или продолжить поиски?

На первый взгляд всё просто: нужно сравнить цены и выбрать самое выгодное предложение.

Но именно здесь многие заказчики совершают серьёзную ошибку.

В первой смете могут отсутствовать подготовительные работы, часть материалов, доставка и вывоз мусора. Во второй всё это может быть предусмотрено. Кроме того, подрядчики могут использовать разные технологии, материалы, единицы измерения и состав работ.

Получается, что заказчик сравнивает не две цены на один ремонт, а два совершенно разных набора обязательств.

Проверить цену — значит не просто узнать, дорого или дёшево. Нужно понять, из чего она складывается, насколько она обоснована и что именно заказчик получает за свои деньги.

В этой главе разберём, как проверять стоимость строительных работ и материалов, сравнивать предложения подрядчиков, находить необоснованные наценки и принимать финансово грамотные решения.

1. Почему нельзя оценивать смету только по итоговой сумме

Итоговая стоимость — самая заметная цифра в смете, но далеко не самая информативная.

Представим два предложения.

Показатель
Подрядчик А
Подрядчик Б
Стоимость работ
500 000
610 000
Материалы
180 000
220 000
Доставка
Не указана
15 000
Дополнительные расходы
Не указаны
20 000
Итого
680 000
865 000

Подрядчик А дешевле на 185 000 рублей.

Но можно ли утверждать, что он действительно выгоднее?

Нет. Необходимо выяснить, что именно не включено в его предложение.

Если заказчику придётся самостоятельно оплачивать дополнительные работы, материалы и логистику, итоговая сумма может оказаться значительно выше.

Для корректного сравнения нужно привести предложения к единому составу.

Например:

одинаковый перечень работ;

одинаковые объёмы;

сопоставимые материалы;

одинаковые требования к качеству;

одинаковый состав дополнительных услуг;

одинаковые условия оплаты и гарантии.

Только после этого можно сравнивать итоговые цены.

Правило 1. Сравнивайте не цифры внизу сметы, а содержание каждой позиции.

2. Откуда берётся цена строительной работы

Цена одной строительной операции не возникает случайно.

На неё влияют несколько факторов:

Стоимость труда специалистов.

Сложность и продолжительность выполнения работ.

Квалификация исполнителей.

Стоимость инструмента и оборудования.

Организация и управление процессом.

Транспортные и сопутствующие расходы.

Накладные расходы подрядчика.

Планируемая прибыль.

Регион и особенности рынка.

Условия конкретного объекта.

Например, укладка плитки в пустом помещении с ровными стенами и полом — одна задача.

Укладка крупноформатного керамогранита с большим количеством подрезок, ниш, углов и сложных примыканий — совсем другая.

Название работы может быть одинаковым, но трудоёмкость и требования к исполнителю отличаются.

Поэтому нельзя оценивать цену только по названию операции.

Что необходимо уточнять

Когда подрядчик называет стоимость работы, спросите:

Какой состав операций входит в цену?

Какова технология выполнения?

Какие требования предъявляются к основанию?

Какие материалы и расходники включены?

Есть ли ограничения по формату или сложности?

Как определяется объём?

Что оплачивается дополнительно?

Чем точнее ответы, тем объективнее оценка стоимости.

3. Как узнать, завышена ли цена за работу

Самый простой способ — получить несколько независимых предложений на один и тот же перечень работ.

Но здесь есть важное условие: все подрядчики должны рассчитывать одинаковое техническое задание.

Допустим, заказчику необходимо выполнить штукатурку стен площадью 120 м^2.

Получены три предложения:

Подрядчик
Цена за м²
Общая стоимость
А
550
66 000
Б
700
84 000
В
850
102 000
Разница между самым дешёвым и самым дорогим предложением составляет:
\[102\,000-66\,000=36\,000\text{ } \]
Это существенная разница.
Но прежде чем делать вывод, необходимо проверить:
одинаковая ли толщина штукатурного слоя;
одинаковая ли подготовка основания;
входят ли грунтование и установка маяков;
одинаковые ли требования к геометрии;
включена ли стоимость расходных материалов;
одинаковы ли условия производства работ.

Вполне возможно, что подрядчик А предлагает только нанесение смеси, а подрядчик В — полный комплекс работ.

В этом случае сравнение некорректно.

Сколько предложений собирать?

Для обычного ремонта разумно запросить несколько независимых расчётов. Практический ориентир — три предложения.

Это не обязательная норма и не гарантия объективности. Но три сопоставимых расчёта уже помогают увидеть примерный диапазон коммерческих цен.

Если предложения сильно различаются, не нужно сразу выбирать среднее значение.

Сначала необходимо разобраться в причинах расхождения.

4. Как правильно сравнивать три сметы

Для удобства создадим единую сравнительную таблицу.

Предположим, необходимо выполнить отделку стен площадью 100 м².

Все приведённые цены условные, используются только для обучения методике сравнения.

Позиция
Подрядчик А
Подрядчик Б
Подрядчик В
Грунтование
50 /м²
70 /м²
Включено
Штукатурка
550 /м²
650 /м²
800 /м²

Шпаклёвка
300 /м^2
350 /м^2
400 /м^2
Шлифовка
80 /м^2
100 /м^2
Включено
Покраска
220 /м^2
250 /м^2
300 /м^2

Если просто сложить расценки, получится:

подрядчик А — 1 200 /м^2;
подрядчик Б — 1 420 /м^2;
подрядчик В — 1 500 /м^2.

Но даже такая таблица ещё не даёт окончательного ответа.

У подрядчика В грунтование и шлифовка включены в комплексную цену. У подрядчика А они выделены отдельно. Нужно проверить, одинаковый ли объём операций фактически выполняется.

Правильная сравнительная таблица должна содержать не только цену, но и состав услуги.

Как привести сметы к единому виду

Создайте собственную ведомость:

Работа
Объём
Единица
Единая цена
Стоимость
Грунтование
100
м^2
По предложению
По расчёту
Штукатурка
100
м^2
По предложению
По расчёту
Шпаклёвка
100
м^2
По предложению
По расчёту
Шлифовка
100
м^2
По предложению
По расчёту
Покраска

100

$м^2$

По предложению

По расчёту

Затем для каждого подрядчика заполните одну и ту же таблицу.

Так становится понятно, кто действительно предлагает более выгодные условия.

5. Как проверить стоимость строительных материалов

Материалы могут занимать значительную часть бюджета ремонта. Поэтому даже небольшая разница в закупочной цене при больших объёмах превращается в ощутимую сумму.

Предположим, подрядчик включил в смету 30 мешков штукатурной смеси по 850 рублей.

Общая стоимость:

\[30\times850=25\,500\text{ } \]

Заказчик самостоятельно проверяет стоимость аналогичного материала и обнаруживает предложение по 690 рублей за мешок.

Разница:

\[850-690=160\text{ } \]

На 30 мешках:

\[160\times30=4\,800\text{ } \]

Возникает закономерный вопрос: почему в смете цена выше?

Но прежде чем требовать снижения стоимости, необходимо проверить, действительно ли сравниваются одинаковые товары.

Что сравнивать при проверке материалов

производителя;

точное наименование и марку;

назначение;

технические характеристики;

фасовку;

количество;

условия хранения;

стоимость доставки;

наличие товара;

дату предложения.

Нельзя сравнивать гипсовую штукатурку одного производителя с цементной смесью другого только потому, что обе называются штукатуркой.

Также важно учитывать, что цена в интернет-магазине может не включать доставку, подъём, дополнительные сборы или стоимость приобретения необходимого количества товара.

Как проверить закупочную стоимость

Для проверки используйте несколько источников:

Официальный сайт производителя.

Крупные строительные магазины.

Региональные поставщики.

Оптовые предложения.

Коммерческие предложения от продавцов.

Лучше сохранять скриншоты, ссылки или коммерческие предложения с датой проверки.

Цены на строительные материалы меняются. Поэтому стоимость, найденная месяц назад, не обязательно соответствует цене на дату закупки.

Правило 2. Проверяйте не абстрактную цену материала, а стоимость конкретного товара с учётом количества и доставки.

6. Как отличить нормальную наценку от необоснованной

Заказчики нередко считают, что подрядчик обязан продавать материалы строго по закупочной цене.

Но строительная компания — это не бесплатная служба снабжения.

Если подрядчик берёт на себя подбор, закупку, проверку, доставку, организацию хранения и обеспечение объекта материалами, эти услуги могут иметь отдельную стоимость или учитываться в комплексной цене.

Вопрос не в том, существует ли наценка, а в том, насколько прозрачно сформировано предложение.

Рассмотрим условный пример.

Статья

Сумма

Закупка материалов

100 000

Организация снабжения

8 000

Доставка

4 000

Итого

112 000

В таком варианте заказчик видит структуру расходов.

Другой подрядчик может предложить комплексную поставку за 112 000 рублей, не раскрывая внутреннее распределение затрат. Это тоже может быть нормальной коммерческой моделью, если цена и состав поставки согласованы заранее.

Когда возникают вопросы

Обратите внимание на следующие ситуации:

стоимость материала значительно выше сопоставимых предложений, но объяснения отсутствуют;

один и тот же расход включён в стоимость материалов и отдельной услугой;

подрядчик не согласовывает замену марки или производителя;

количество закупленного материала невозможно проверить;

в смете есть общая строка «материалы» без ведомости;

стоимость снабжения начисляется повторно, хотя уже включена в другие позиции.

Не всякая наценка — обман. Но необъяснимая стоимость и непрозрачные расчёты — повод для дополнительной проверки.

7. Почему самая дешёвая цена может оказаться самой дорогой

Это один из главных финансовых парадоксов ремонта.

Низкая цена часто привлекает внимание, но не всегда отражает реальную стоимость выполнения проекта.

Представим два предложения на одинаковый объект.

Предложение А

700 000

Первоначальная стоимость

Работы — 500 000

Материалы — 200 000

Доставка не включена

Подготовка отдельных поверхностей не включена

Вывоз мусора не включён

Предложение Б

820 000

Первоначальная стоимость
Работы — 570 000
Материалы — 220 000
Доставка — 10 000
Подготовка поверхностей включена
Вывоз мусора — 20 000
Допустим, при реализации предложения А заказчику дополнительно потребовались:
Дополнительные расходы
Сумма
Доставка
10 000
Подготовка поверхностей
45 000
Вывоз мусора
20 000
Итого дополнительно
75 000
Итоговая стоимость предложения А:
\[700\,000+75\,000=775\,000\text{ } \]
Предложение Б составляет 820 000 рублей.
На первый взгляд А по-прежнему дешевле на 45 000 рублей.
Но сравнение будет честным только при условии, что обе компании действительно выполняют одинаковый объём работ, используют сопоставимые материалы и обеспечивают одинаковый результат.
Возможно, в предложении А не учтены ещё какие-то необходимые операции. Возможно, предложение Б содержит дополнительные услуги, которые заказчику не нужны.
Вывод: низкая цена — это повод изучить смету, а не автоматически подписывать договор.

8. Как оценить процент отклонения цены

Для анализа удобно использовать простую формулу.
\[D=\frac{P_2-P_1}{P_1}\times100\% \]
Где:
\(D\) — процент отклонения;
\(P_1\) — цена, с которой сравниваем;
\(P_2\) — проверяемая цена.
Например, один подрядчик предлагает штукатурку за 600 рублей за квадратный метр, другой — за 750 рублей.
Разница:
\[750-600=150\text{ } \]
Процент отклонения относительно первой цены:
\[\frac{150}{600}\times100=25\% \]
Второе предложение дороже на 25% относительно первого.
Но это не означает, что оно завышено на 25%.
Возможно, в него включены дополнительные операции, более сложная технология или другие условия выполнения работ.

Важное уточнение

Процент отклонения показывает разницу между двумя ценами, но не определяет справедливую рыночную стоимость.
Нельзя объявить расценку завышенной только потому, что она выше предложения другого подрядчика.

Для объективной оценки нужно учитывать состав работы, регион, дату предложения, сложность объекта и требования к результату.

9. Как проверить, не спрятаны ли дополнительные расходы в других позициях

Иногда проблема заключается не в высокой цене конкретной работы, а в том, что одна и та же услуга включена в смету несколько раз.

Рассмотрим пример.

Подрядчик указал:

Позиция

Стоимость

Штукатурка стен

80 000

Подготовка стен

15 000

Грунтование

10 000

Организация работ

12 000

Комплексные подготовительные мероприятия

18 000

Возможно, все пять позиций действительно необходимы.

Но заказчик должен выяснить, что входит в каждую из них.

Например, если в стоимость штукатурки уже включена подготовка основания, а отдельная строка «Подготовка стен» описывает те же операции, возникает риск повторного начисления.

Как проверить

По каждой строке задайте три вопроса:

Первый: что конкретно выполняется?

Второй: какой объём работы предусмотрен?

Третий: не включена ли эта операция уже в другую позицию?

Если подрядчик не может объяснить назначение строки, попросите уточнить или переработать смету.

Особенно внимательно проверяйте общие формулировки:

комплексные работы;

подготовительные мероприятия;

организационные расходы;

дополнительные услуги;

прочие затраты;

технологические операции.

Такие формулировки допустимы, когда их состав понятен. Но они не должны превращаться в бесконтрольную статью расходов.

10. Как учитывать сложность объекта при сравнении цен

Одинаковая площадь ещё не означает одинаковую трудоёмкость.

Например, покрасить 100 м^2 ровных подготовленных стен в пустом помещении и покрасить 100 м^2 стен с большим количеством углов, ниш, откосов и примыканий — разные задачи.

На стоимость могут влиять:

состояние основания;

высота помещений;

сложность доступа;

необходимость дополнительной подготовки;

наличие действующей мебели;
необходимость защиты готовой отделки;
режим доступа на объект;
ограничения по времени выполнения работ;
удалённость объекта;
требования к качеству и технологии.

Поэтому при сравнении предложений нужно передавать подрядчикам одинаковые исходные данные.

В идеале это техническое задание, ведомость объёмов и перечень требований к результату.

Пример

Два объекта имеют площадь стен 100 м^2.

На первом стены ровные, без существенных дефектов.

На втором присутствуют:
перепады геометрии;
трещины;
участки старой непрочной отделки;
сложные откосы;
необходимость локального армирования.

Если подрядчик выставит одинаковую цену без уточнения состава работ, это не обязательно будет выгодно заказчику.

Нужно понимать, какие операции потребуются на каждом объекте и как они будут оцениваться.

11. Как правильно торговаться с подрядчиком

Проверка цен не должна превращаться в попытку любой ценой заставить подрядчика снизить стоимость.

Профессиональный подход — обсуждать конкретные позиции и искать реальные возможности оптимизации.

Вместо фразы:

«У вас дорого. Сделайте скидку 20%».

Лучше сказать:

«Мы сравнили несколько предложений. По позиции штукатурки ваша стоимость выше сопоставимых предложений. Давайте проверим состав работ, технологию и возможность оптимизировать цену без ухудшения качества».

Это предметный разговор.

На чём можно экономить

выбрать материал с сопоставимыми характеристиками, но более выгодной ценой;
объединить закупки, чтобы сократить количество доставок;
заранее подготовить объект;
согласовать график поставок;
исключить ненужные работы;
оптимизировать раскрой материалов;
согласовать более рациональную технологию, если она допустима.

На чём экономить опасно

на обязательных технологических операциях;
на подготовке основания;
на качестве критически важных материалов;
на квалификации специалистов;
на соблюдении требований безопасности;

на проверке инженерных систем;

на гидроизоляции и других защитных слоях там, где они необходимы.

Экономия должна уменьшать лишние затраты, а не ухудшать результат.

12. Практический пример: сравниваем предложения и выбираем подрядчика

Рассмотрим условный объект с одинаковым техническим заданием для трёх строительных компаний.

Заказчик получил следующие предложения:

Статья расходов

А

Б

В

Работы

480 000

520 000

560 000

Материалы

190 000

200 000

210 000

Доставка

15 000

Включена

12 000

Дополнительные расходы

25 000

20 000

Включены

Итого

710 000

740 000

782 000

По итоговой стоимости первое предложение дешевле второго на 30 000 рублей, а третьего — на 72 000 рублей.

Но перед выбором проверяем содержание.

Критерий

А

Б

В

Подробная ведомость работ

Да

Да

Да

Ведомость материалов

Частично

Да

Да

Понятная логистика

Да

Да

Да
Согласование замен
Не указано
Да
Да
Подробное описание дополнительных расходов
Частично
Да
Да
Гарантийные условия
Уточнить
Согласованы
Согласованы

В этом примере у подрядчика А есть вопросы к прозрачности материалов и дополнительным расходам.

Подрядчик Б предлагает наиболее понятную структуру бюджета.

Подрядчик В дороже, но это ещё не доказывает, что он хуже или лучше.

Окончательный выбор должен учитывать также качество работ, квалификацию команды, договор, сроки, порядок оплаты и подтверждённые примеры выполненных объектов.

Какой вывод должен сделать заказчик?

Не нужно выбирать подрядчика только по цене.

Необходимо оценить совокупность факторов:

стоимость;
полноту сметы;
качество материалов;
понятность технологии;
условия договора;
сроки;
ответственность сторон;
гарантийные обязательства;
репутацию и подтверждённый опыт.

Самое дешёвое предложение может оказаться выгодным, если оно полное и качественное. Самое дорогое может быть оправданным, если действительно содержит дополнительные преимущества.

Но ни низкая, ни высокая цена сами по себе не являются доказательством качества.

13. Признаки необоснованно завышенной стоимости

Есть ситуации, при которых смету необходимо проверять особенно внимательно.

Вот наиболее распространённые признаки.

Признак
Что необходимо проверить
Цена значительно выше сопоставимых предложений
Состав работ, технологию и сложность
Материалы стоят заметно дороже аналогов
Марку, фасовку, доставку и наценку
Много строк «прочие расходы»
Конкретное содержание каждой статьи
Одна операция указана несколько раз
Нет ли двойного начисления
Стоимость меняется после каждого этапа

Причины и согласование изменений

Нет подробной ведомости объёмов

Правильность измерений

Подрядчик отказывается объяснять расчёты

Прозрачность формирования цены

Смета содержит только общую сумму

Полноту предложения

Однако важно понимать: ни один из этих признаков сам по себе не доказывает обман.

Например, высокая цена может объясняться сложностью работ, а дополнительные расходы — обнаруженными дефектами основания.

Задача заказчика — не искать виноватого, а получить понятное обоснование расходов.

14. Как правильно сформировать собственную таблицу проверки цен

Для серьёзного ремонта рекомендую использовать отдельную сравнительную ведомость.

Она помогает не потерять важные детали и увидеть, где именно одно предложение отличается от другого.

Пример структуры:

Показатель

Подрядчик А

Подрядчик Б

Подрядчик В

Стоимость работ

Стоимость материалов

Доставка

Дополнительные расходы

Итоговая стоимость

Состав работ раскрыт

Материалы согласованы

Объёмы проверены

Гарантия согласована

Сроки выполнения

Условия оплаты

Для каждой компании можно дополнительно записывать замечания:

какие позиции отсутствуют;

какие расходы не объяснены;

какие материалы требуют уточнения;

где обнаружена разница в объёмах;

какие условия необходимо изменить.

В результате заказчик получает не просто три сметы, а полноценную сравнительную картину.

15. Как определить реальную выгоду предложения

Для принятия решения удобно использовать формулу:

\[E=P_{\text{сравнительная}}-P_{\text{предложения}} \]

Где:

\(E\) — разница в стоимости;

\(P_{\text{сравнительная}}\) — стоимость сопоставимого предложения;

\(P_{\text{предложения}}\) — стоимость проверяемого предложения.

Но использовать эту формулу можно только после приведения смет к одинаковому составу.

Допустим, после проверки выяснилось:

предложение А — 760 000 рублей;

предложение Б — 790 000 рублей;

предложение В — 830 000 рублей.

Если объёмы, материалы и обязательства действительно сопоставимы, предложение А дешевле Б на 30 000 рублей, а В — на 70 000 рублей.

Но если у подрядчика А отсутствует необходимая гидроизоляция стоимостью 25 000 рублей, сравнение меняется.

Скорректированная стоимость А:

\[760\,000+25\,000=785\,000\text{ } \]

Теперь разница с предложением Б составляет всего 5 000 рублей.

Вот почему профессиональная проверка сметы начинается с состава работ, а не с торга.

16. Практические правила заказчика: как не переплатить

Соберём основные принципы в одну систему.

Правило 1. Получайте несколько предложений.

Желательно сравнивать не менее трёх расчётов, подготовленных по одинаковому техническому заданию.

Правило 2. Проверяйте объёмы.

Даже небольшое завышение количества работ может привести к существенным расходам.

Правило 3. Проверяйте материалы.

Сравнивайте конкретные марки и характеристики, а не просто названия товаров.

Правило 4. Разделяйте цену и состав услуги.

Низкая расценка может не включать важные операции.

Правило 5. Требуйте объяснения непонятных позиций.

Особенно это касается дополнительных и организационных расходов.

Правило 6. Не соглашайтесь на двойное начисление.

Одна и та же операция не должна повторно оплачиваться под другим названием.

Правило 7. Согласовывайте изменения заранее.

Дополнительные расходы должны иметь понятную причину, расчёт и порядок согласования.

Правило 8. Оценивайте не только цену.

Качество, технология, ответственность, договор и гарантия имеют не меньшее значение.

17. Чек-лист: проверяем цены подрядчика

Перед подписанием сметы ответьте на следующие вопросы.

Финальная проверка стоимости

0 / 15

Получены несколько предложений по одинаковому техническому заданию.

Объёмы работ проверены.

Единицы измерения совпадают.

Состав каждой строительной операции понятен.

Цены на основные работы сопоставлены.

Стоимость материалов проверена по конкретным маркам и производителям.

Дата и условия получения цен на материалы известны.

Доставка и подъём учтены.

Дополнительные расходы расшифрованы.

Наценки и услуги снабжения понятны.

Нет повторной оплаты одних и тех же операций.

Разница между предложениями объяснена.

Условия оплаты и гарантии проверены.

Все изменения стоимости согласуются сторонами.

Выбор подрядчика основан не только на итоговой цене.

Сбросить отметки

Если на значительную часть вопросов нет ответов, не торопитесь подписывать договор. Сначала устраните неопределённость.

Итоги главы

Проверка стоимости — один из важнейших этапов подготовки к ремонту.

Заказчик должен понимать, что высокая цена не всегда означает качество, а низкая — не всегда означает выгоду.

Настоящая экономия начинается там, где есть контроль над составом работ, количеством материалов, расценками и дополнительными расходами.

Не стоит пытаться снизить каждую позицию любой ценой. Иногда разумнее заплатить немного больше за качественную технологию и квалифицированного специалиста, чем впоследствии оплачивать переделки.

Но и переплачивать за непонятные услуги только потому, что подрядчик так указал в смете, не нужно.

Профессиональный заказчик не спрашивает только: «Сколько стоит ремонт?»

Он задаёт более важные вопросы:

Что именно входит в стоимость?

Почему работа стоит именно столько?

Как рассчитано количество?

Какие материалы используются?

Какие расходы могут возникнуть дополнительно?

Какой результат я получу за эти деньги?

Именно эти вопросы превращают обычного заказчика в человека, который способен управлять бюджетом своего ремонта.

Запомните: экономит не тот, кто выбирает самую низкую цену. Экономит тот, кто понимает, за что платит.

ГЛАВА 9. ДОГОВОР С ПОДРЯДЧИКОМ: КАК ЗАКРЕПИТЬ СМЕТУ И ЗАЩИТИТЬ СВОИ ДЕНЬГИ

Почему даже подробная смета не спасёт заказчика, если её условия не стали частью договора.

Автор: Дмитрий Рожков

Представьте ситуацию: вы нашли подрядчика, обсудили стоимость ремонта, проверили расценки, пересчитали площади и получили подробную смету. Все цифры выглядят разумно. Вы пожали друг другу руки, перевели аванс и начали ремонт.

Через две недели подрядчик сообщает:

— Это в смету не входило. Нужно доплатить.

Вы возражаете:

— Но мы же договаривались, что ремонт будет под ключ!

В ответ слышите:

— На словах — да. А в договоре этого нет.

И вот здесь выясняется, что заказчик может прекрасно разбираться в квадратных метрах, стоимости штукатурки и расходе плиточного клея, но при этом оказаться практически беззащитным перед спором о том, что именно подрядчик обязан выполнить.

Смета показывает, за что вы платите. Договор закрепляет, что именно подрядчик обязан сделать, в какие сроки, за какую цену и на каких условиях.

Эти документы должны работать вместе. Если смета существует отдельно от договора, а договор содержит только общую фразу «ремонтно-отделочные работы», между ними остаётся пространство для разногласий.

В этой главе разберём, как превратить договор в реальный инструмент финансовой защиты, какие условия проверить до подписания и почему нельзя отдавать деньги, полагаясь исключительно на устные обещания.

Важно: глава посвящена общим правилам договорной безопасности при ремонте в России. Это практическое руководство, а не индивидуальная юридическая консультация. Конкретные права и обязанности зависят от вида договора, статуса сторон, обстоятельств работ и применимого законодательства.

1. Почему договор важнее устных обещаний

Устная договорённость может казаться вполне надёжной. Подрядчик производит хорошее впечатление, показывает фотографии объектов, уверенно называет сроки и обещает, что никаких дополнительных расходов не будет.

Но ремонт — это не одна операция. Это десятки процессов, сотни решений, закупки, доставки, изменения и промежуточные результаты.

За время работ могут возникнуть вопросы:

Входила ли подготовка стен в первоначальную стоимость?

Кто оплачивает доставку материалов?

Должен ли подрядчик вывозить строительный мусор?

Кто отвечает за повреждённые двери и окна?

Можно ли заменить выбранную заказчиком плитку на другую?

Что делать, если после демонтажа обнаружились повреждения основания?

Когда заказчик обязан перечислить следующий платёж?

Как подтверждается завершение отдельного этапа?

Кто и за чей счёт устраняет обнаруженные недостатки?

Если ответы не закреплены документально, каждая сторона может по-своему понимать первоначальные договорённости.

Договор помогает заранее определить правила игры.

При этом важно понимать: сам по себе подписанный документ не гарантирует качественный ремонт. Если в нём нет конкретного содержания, он может оказаться практически бесполезным для разрешения спора.

Плохой договор фиксирует факт оплаты. Хороший договор фиксирует обязательства сторон.

2. Какие документы должны сопровождать договор

Не стоит ограничиваться одним листом с названием «Договор подряда».

Для нормального ремонта нужен комплект документов, в котором каждый элемент отвечает за свою задачу.

Документ

Что он фиксирует

Договор подряда

Права, обязанности и общие условия

Смета

Перечень работ, объёмы, расценки и стоимость

Техническое задание

Требования к результату и составу работ

График работ

Этапы и сроки выполнения

Ведомость материалов

Марки, характеристики и количество материалов

Проект, чертежи, схемы

Технические решения и размеры

Акты выполненных работ

Результат и факт приёмки этапов

Акты скрытых работ

Фиксация операций, которые впоследствии будут закрыты

Не каждому ремонту требуется полный проект с большим количеством чертежей. Но состав документов должен соответствовать сложности объекта.

Например, для косметического ремонта одной комнаты может быть достаточно договора, подробной сметы и согласованного перечня требований.

Для комплексного ремонта квартиры с переносом инженерных коммуникаций, перепланировочными решениями, устройством полов и сложной отделкой потребуется более подробная техническая документация.

Главное правило

Все приложения должны быть связаны с конкретным договором.

В договоре желательно прямо указать:

номер и дату сметы;

название приложения;

дату его составления;

количество страниц;

порядок подтверждения изменений;

приоритет документов при расхождениях.

Особенно важно не допускать ситуации, когда заказчик подписал договор, а подрядчик через несколько дней прислал новую смету, назвав её «рабочей версией».

Если условия меняются, необходимо документально зафиксировать, какая редакция действует.

3. Проверьте, с кем именно вы заключаете договор

Один из самых недооценённых вопросов — личность исполнителя.

Заказчик общается с прорабом, обсуждает стоимость с менеджером, получает реквизиты от бухгалтера, а подписывает документы вообще другое лицо.

Перед подписанием необходимо установить, кто будет юридически отвечать за исполнение обязательств.

Возможные варианты:

Юридическое лицо. Например, общество с ограниченной ответственностью.

Индивидуальный предприниматель.

Физическое лицо. В этом случае необходимо особенно внимательно определить предмет договора, ответственность, порядок оплаты и подтверждение исполнения обязательств.

Проверьте следующие сведения:

Что проверить

Зачем

Полное наименование

Чтобы правильно определить сторону договора

ИНН

Для идентификации исполнителя

ОГРН или ОГРНИП

Для проверки регистрационных данных

Адрес

Для указания реквизитов и направления документов

Полномочия подписанта

Чтобы договор подписывало уполномоченное лицо

Банковские реквизиты

Чтобы понимать, кому перечисляются деньги

Контактные данные

Для рабочей и официальной связи

Если договор подписывает директор организации, проверьте, соответствует ли его статус данным о компании. Если подписывает представитель, уточните основание его полномочий.

Особенно внимательно относитесь к ситуациям, когда:

договор оформлен на одну компанию, а деньги просят перевести другому лицу;

в документах указано одно название, а в переписке фигурирует другое;

подрядчик отказывается предоставить реквизиты;

в договоре нет понятного адреса исполнителя;

человек обещает выполнить работу от имени организации, но не подтверждает свои полномочия.

Это не означает, что любой перевод третьему лицу автоматически незаконен. Но такая схема требует отдельного документального объяснения и согласования.

Запомните: договариваться можно с прорабом, но договор должен чётко определять, кто несёт обязательства перед заказчиком.

4. Предмет договора: что именно обязан сделать подрядчик

Одна из самых опасных формулировок:

«Подрядчик обязуется выполнить ремонтно-отделочные работы на объекте заказчика».

Что конкретно входит в ремонт?

Демонтаж? Выравнивание стен? Штукатурка? Шпаклёвка? Покраска? Укладка плитки? Электромонтаж? Сантехника? Установка дверей? Монтаж плинтусов?

Из общей формулировки это не следует.

В договоре нужно указать объект и содержание обязательств.

Например:

адрес объекта;

помещение или помещения, в которых выполняются работы;

виды работ;

основные технические требования;

согласованный результат;

границы ответственности сторон;

документы, определяющие объём и качество работ.

Пример плохой формулировки

«Выполнить ремонт квартиры под ключ».

Пример более точной формулировки

«Подрядчик обязуется выполнить комплекс ремонтно-отделочных работ в квартире по адресу: _____, в соответствии с техническим заданием, сметой и графиком работ, являющимися приложениями к договору. Состав, объёмы и стоимость операций определяются согласованной сметой. Требования к материалам и результатам работ устанавливаются техническим заданием и согласованными проектными решениями».

Второй вариант значительно понятнее, поскольку отсылает к документам, в которых раскрывается содержание обязательств.

Если заказчик хочет получить именно готовую к эксплуатации квартиру, недостаточно написать «ремонт под ключ». Нужно перечислить, какие работы и результаты входят в это понятие, а какие не входят.

Например, установка кухни, покупка бытовой техники, изготовление мебели и подключение отдельных приборов могут не входить в стоимость отделочных работ.

5. Как правильно закрепить смету в договоре

Это центральный вопрос всей книги.

Можно составить великолепную смету на двадцать страниц, но если договор никак не связывает её с обязательствами подрядчика, возникает риск спора о том, является ли она согласованным документом.

В статье 709 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что цена работы может определяться сметой. Если подрядчик составил смету, она приобретает силу и становится частью договора с момента её подтверждения заказчиком.

КонсультантПлюс+1

Поэтому в договоре желательно предусмотреть отдельное условие:

«Смета ___ от ___ является неотъемлемой частью настоящего договора. Смета определяет перечень работ, их объёмы, единицы измерения, стоимость единицы и общую стоимость работ. Изменения состава, объёмов и стоимости работ оформляются в порядке, установленном настоящим договором».

Дополнительно рекомендуется:

пронумеровать страницы сметы;

указать номер и дату договора;

подтвердить смету подписями сторон;

сохранить электронную и бумажную версии;

зафиксировать итоговую сумму;

исключить возможность незаметной подмены документа.

Что делать, если смету изменили

Допустим, первоначальная смета составляла 850 000 .

В ходе ремонта заказчик решил добавить монтаж декоративных панелей стоимостью 45 000 и дополнительную подсветку стоимостью 25 000 .

Новая сумма:

850 000 + 45 000 + 25 000 = 920 000 .

Эти изменения следует оформить дополнительной сметой или новой согласованной редакцией сметы. В документе нужно указать, какие именно позиции добавлены, какие изменены, а какие исключены.

Нельзя просто прислать заказчику сообщение: «Теперь ремонт будет стоить 920 тысяч».

Нужно показать, откуда взялись дополнительные 70 000 .

6. Твёрдая и приблизительная цена: не путайте эти понятия

В договоре необходимо определить, какая цена согласована сторонами.

Гражданский кодекс РФ различает твёрдую и приблизительную цену работы. Если договор не содержит указания на иной характер цены, цена работы считается твёрдой. При существенном превышении приблизительной цены подрядчик должен своевременно предупредить заказчика. Для увеличения твёрдой цены действуют отдельные правила, предусмотренные законом.

КонсультантПлюс+1

Разберём практический смысл.

Твёрдая цена означает, что согласованная стоимость не должна произвольно меняться по желанию одной из сторон. При этом закон предусматривает отдельные ситуации, в которых вопрос изменения цены может решаться иначе.

Приблизительная цена предполагает возможность изменения стоимости при определённых обстоятельствах. Но это не означает, что подрядчик может выставлять любые дополнительные суммы без объяснений и соблюдения установленного порядка.

Условный пример

Заказчик заключил договор на ремонт квартиры стоимостью 1 200 000 .

В договоре указано, что цена приблизительная.

После демонтажа обнаружилось, что часть старой стяжки разрушена и требует дополнительной подготовки основания.

Подрядчик предлагает выполнить дополнительные работы за 85 000 .

Правильные действия:

Зафиксировать обнаруженное состояние основания.

Описать, почему требуется дополнительная работа.

Подготовить расчёт объёма и стоимости.

Сообщить заказчику о необходимости изменения бюджета.

Получить решение заказчика в предусмотренной договором форме.

Оформить изменение документов.

Важный момент: приблизительная цена — не разрешение на бесконтрольное увеличение бюджета.

Совет заказчику: если для вас принципиально не выйти за определённую сумму, прямо обсудите это до подписания договора. Попросите подрядчика указать, какие обстоятельства могут потребовать дополнительных расходов и как они будут согласовываться.

7. Дополнительные работы: как не попасть в ловушку бесконечных доплат

Дополнительные работы — одна из самых конфликтных частей ремонта.

Иногда они действительно необходимы. Например, после демонтажа обнаружились повреждения основания, скрытая протечка или дефект старой проводки.

Но иногда под видом дополнительных работ заказчику предлагают оплатить то, что изначально должно было входить в договор.

Пример:

В смете указано:

«Шпаклёвка стен — 120 м^2».

После выполнения штукатурки подрядчик сообщает:

— Теперь нужно отдельно оплатить грунтование, потому что без него шпаклевать нельзя.

Если грунтование было предусмотрено согласованной технологией и входит в состав уже оплаченного комплекса, требование повторной оплаты может оказаться необоснованным.

Именно поэтому важно проверять состав каждой операции ещё до начала работ.

Порядок согласования дополнительных работ

Этап

Что необходимо сделать

1. Обнаружение

Зафиксировать проблему или необходимость изменения

2. Обоснование

Объяснить, почему работа не была учтена ранее

3. Расчёт

Определить объём, расценку и стоимость

4. Согласование

Получить решение заказчика

5. Документирование

Оформить дополнительную смету или соглашение

6. Выполнение

Приступить к работе на согласованных условиях

Для строительного подряда статья 743 ГК РФ предусматривает обязанность подрядчика сообщить заказчику об обнаружении не учтённых технической документацией работ, требующих дополнительных затрат. В ней также установлены правила приостановки соответствующих работ при отсутствии ответа заказчика.

КонсультантПлюс

Важное исключение связано с необходимостью немедленных действий в интересах заказчика, например когда промедление может привести к повреждению объекта. Такие обстоятельства требуют отдельной оценки.

Что обязательно должно быть в согласовании

название дополнительной работы;

причина её возникновения;

объём;

единица измерения;

цена за единицу;

общая стоимость;

влияние на сроки;

материалы и сопутствующие расходы;

подтверждение согласия заказчика.

Не соглашайтесь на неопределённые формулировки вроде «дополнительные работы по факту».

Если подрядчик просит 30 000 за дополнительные работы, заказчик должен понимать, за что именно он платит.

8. Сроки: почему фразы «примерно два месяца» недостаточно

В договоре необходимо закрепить сроки выполнения работ.

Формулировка «ориентировочно 60 дней» без дополнительных условий может стать источником разногласий.

Лучше определить:

дату начала;
дату окончания;
промежуточные этапы;
сроки согласования материалов;
условия предоставления доступа к объекту;
порядок уведомления о задержках;
правила изменения графика.

Условный пример графика

Этап

Продолжительность

Демонтаж и подготовка

7 дней

Электромонтажные работы

8 дней

Штукатурка и выравнивание

12 дней

Стяжка и подготовка полов

7 дней

Шпаклёвка и малярные работы

12 дней

Плитка и другие покрытия

10 дней

Монтаж оборудования и завершение

4 дня

Итого

60 дней

Это пример календарного планирования, а не универсальная продолжительность ремонта. Некоторые процессы могут выполняться параллельно, другие требуют технологических перерывов.

Например, нельзя игнорировать время высыхания материалов только ради красивого графика.

В договоре также следует определить, как фиксируются обстоятельства, которые влияют на сроки: задержка согласования, отсутствие доступа, несвоевременная поставка материалов, дополнительные работы и другие причины.

При этом само по себе упоминание такой причины в договоре не означает автоматического освобождения подрядчика от ответственности. Важны конкретные обстоятельства и применимые нормы права.

9. Оплата: как передавать деньги и сохранять контроль

Один из самых опасных сценариев — передать подрядчику крупную сумму в начале ремонта, а затем пытаться контролировать расходование денег по устным обещаниям.

Платежи лучше привязывать к понятным этапам и результатам.

Например:

первый платёж — после подписания договора и согласования условий начала работ;
следующий — после завершения демонтажа и подготовки объекта;
следующий — после выполнения инженерных и черновых работ;
следующий — после завершения основных отделочных работ;
окончательный расчёт — после итоговой приёмки в соответствии с договором.

Условный пример распределения платежей

Стоимость договора — 1 000 000 .

Платёж
Условие
Сумма
1
Старт работ
150 000
2
Завершение демонтажа и подготовки
150 000
3
Завершение инженерных и черновых работ
300 000
4
Завершение основных отделочных работ
250 000
5
Итоговая приёмка
150 000
Итого
1 000 000

Это только пример договорной модели. Универсального правильного процента аванса или единственной схемы оплаты не существует.

Размер и последовательность платежей должны учитывать специфику ремонта, стоимость материалов, реальные затраты подрядчика и интересы обеих сторон.

Чего лучше избегать

Передачи всей суммы до начала работ без убедительного обоснования.

Оплаты дополнительных работ без согласованного расчёта.

Переводов на неизвестные реквизиты без документального объяснения.

Расчётов наличными без подтверждения получения денег.

Оплаты этапа, который фактически ещё не выполнен.

Подписания документов о выполнении работ без осмотра результата.

Каждый платёж должен подтверждаться документально: банковским документом, распиской или иным подходящим подтверждением.

Главное правило: деньги должны следовать за понятными обязательствами и подтверждёнными результатами, а не за обещаниями.

10. Приёмка работ: не подписывайте документы автоматически

Завершение работ и их приёмка — не одно и то же.

Подрядчик может сообщить, что этап закончен, но заказчику необходимо проверить результат.

Для каждого значимого этапа желательно предусмотреть понятный порядок приёмки.

Например, после штукатурки можно проверить:

соответствие согласованному объёму;

качество поверхности;

соблюдение согласованных требований;

отсутствие очевидных повреждений;

готовность основания к следующей операции.

После укладки плитки проверяют уже другие параметры: геометрию, швы, раскладку, состояние поверхности и соответствие согласованному решению.

Как оформить замечания

Если обнаружены недостатки, их следует зафиксировать письменно.

Пример:

«При осмотре помещения 2 выявлены следующие замечания: локальные неровности поверхности стены по оси ___, повреждение плитки в зоне ___, несоответствие ширины шва согласованному образцу в зоне ___. Стороны согласовали порядок и срок устранения замечаний: _____».

Чем точнее описание, тем меньше пространства для спора.

Статья 720 ГК РФ предусматривает обязанность заказчика осмотреть и принять результат работы в порядке и сроки, установленные договором, а при обнаружении недостатков — заявить о них подрядчику. Важное значение имеют записи в акте или ином документе о приёмке.

ГАРАНТ+1

Что проверить перед подписанием акта

Работы действительно выполнены.

Объёмы соответствуют договору и смете.

Результат осмотрен.

Замечания зафиксированы.

Незавершённые операции не названы выполненными.

Условия дальнейшего устранения недостатков понятны.

Если часть работ выполнена с замечаниями, не следует подписывать документ с формулировкой, что всё принято без замечаний, если это не соответствует действительности.

Вместо этого нужно корректно отразить фактическое состояние результата и согласованный порядок дальнейших действий.

11. Скрытые работы: что нужно зафиксировать до того, как их закроют

Некоторые операции после завершения следующего этапа становятся недоступными для обычного осмотра.

Например:

прокладка электрокабеля;

монтаж труб в штробах;

гидроизоляция;

армирование;

подготовка основания под стяжку;

устройство скрытых элементов конструкций.

Если сначала всё закрыть штукатуркой, плиткой или стяжкой, проверить качество предыдущих операций будет значительно сложнее.

Поэтому для важных скрытых работ полезно предусмотреть:

Уведомление заказчика о готовности к осмотру.

Фото- и видеофиксацию.

Составление акта, если это предусмотрено договором или требованиями к конкретным работам.

Проверку соответствия проекту и техническому заданию.

Согласование перехода к следующему этапу.

Практический совет

Создайте отдельную папку с фотографиями объекта.

Снимайте не только готовые помещения, но и промежуточные этапы:

трассы электропроводки;

расположение соединений;

места прохождения труб;

гидроизоляционные слои;

участки армирования;

скрытые узлы.

Фотографии желательно делать так, чтобы было понятно, где именно расположен снятый участок. Полезны общие планы и крупные кадры с привязкой к помещению.

Это не заменяет обязательные документы, но помогает сохранить техническую историю ремонта.

12. Гарантия: что именно подрядчик гарантирует

Слово «гарантия» часто используют в рекламе, но в договоре оно должно иметь конкретное содержание.

Недостаточно написать:

«Гарантия на ремонт — 5 лет».

Необходимо определить:

на какие именно работы распространяется гарантия;

с какого момента она начинает действовать;

как заказчик сообщает о недостатке;

каким способом проводится осмотр;

в каком порядке определяется причина дефекта;

как и в какие сроки устраняются недостатки;

какие случаи не относятся к ответственности подрядчика с учётом закона и договора.

Например, гарантия на отделочные работы и гарантия на установленное оборудование — не обязательно одно и то же. У материалов и оборудования могут быть собственные документы и условия гарантии производителя или продавца.

Важное различие

Не всякая проблема, возникшая после ремонта, автоматически является виной подрядчика.

Например, трещина может быть связана с нарушением технологии, особенностями основания, деформацией конструкции или другими обстоятельствами.

Поэтому в спорной ситуации важно установить причину возникновения дефекта, а не ограничиваться предположениями одной из сторон.

ГК РФ предусматривает правила о качестве результата работ, ответственности подрядчика за недостатки и сроках их обнаружения. В частности, статьи 723 и 724 регулируют соответствующие вопросы.

КонсультантПлюс+1

Если ремонт выполняется для личных, семейных или домашних нужд гражданина с участием исполнителя, действуют также положения законодательства о защите прав потребителей в применимых случаях.

КонсультантПлюс+1

Не стоит подписывать условие, по которому подрядчик заранее полностью освобождается от ответственности за любые недостатки независимо от их причин. Такие положения требуют правовой оценки.

13. Материалы: кто покупает, кто отвечает и кому принадлежат остатки

Материалы способны составлять значительную часть бюджета ремонта.

Поэтому договор должен отвечать на несколько вопросов:

Кто закупает материалы?

Кто выбирает производителя и конкретную модель?

Кто согласовывает замену?

Кто оплачивает доставку и разгрузку?

Кто отвечает за хранение?

Как подтверждаются покупки?

Что происходит с остатками?

Особенно важно закрепить порядок замены материалов.

Допустим, в смете указан клей определённого производителя, но подрядчик предлагает более дешёвый аналог.

Заказчику необходимо знать:

почему предлагается замена;

совпадают ли характеристики;

подходит ли материал для конкретной технологии;

как изменение повлияет на цену;

меняются ли условия гарантии.

Нельзя считать равноценными два материала только потому, что оба называются «клей для плитки» или «штукатурка».

Остатки материалов

После завершения ремонта могут остаться:

плитка;

сухие смеси;

краска;

кабель;

трубы;

крепёж;

элементы напольных покрытий.

Договор или отдельная ведомость должны определять порядок учёта и передачи остатков заказчику, если материалы приобретались за его счёт или предназначались для его объекта.

Полезно оформлять передачу материалов отдельным перечнем.

Материал

Закуплено

Использовано

Остаток

Плитка

35 м^2

31 м^2

4 м^2

Краска

30 л

24 л

6 л

Кабель

200 м

175 м

25 м

Это условный пример учёта. Реальные количества определяются по закупочным документам, фактическому расходу и технологическим потерям.

14. Изменение договора и расторжение: не действуйте только на эмоциях

Во время ремонта могут измениться обстоятельства.

Заказчик может отказаться от части работ, выбрать другие материалы или принять решение о прекращении сотрудничества. Подрядчик может столкнуться с обстоятельствами, влияющими на возможность исполнения договора.

В таких ситуациях важно не ограничиваться устными заявлениями.

Необходимо определить:

какие работы уже выполнены;
какие материалы закуплены;
какие платежи произведены;
какие обязательства остались;
какие документы подтверждают состояние объекта;
как стороны оформляют дальнейшие действия.

Изменения договора желательно оформлять дополнительным соглашением или иным предусмотренным договором способом.

При прекращении сотрудничества полезно составить документ о фактическом состоянии объекта, выполненных работах, переданных материалах, ключах, документации и взаиморасчётах.

Не подписывайте документ о полном отсутствии взаимных претензий, если спорные вопросы ещё не урегулированы.

Порядок отказа от договора и расчётов при прекращении отношений зависит от вида договора, статуса сторон, оснований прекращения и применимых норм законодательства. Здесь особенно важно не пользоваться универсальными советами из интернета без оценки конкретной ситуации.

15. Опасные формулировки в договоре: на что обратить внимание

Ниже — формулировки, которые должны насторожить заказчика.

Формулировка

В чём риск

«Стоимость может изменяться по усмотрению подрядчика»

Нет понятного порядка изменения цены

«Дополнительные работы оплачиваются отдельно»

Не определено, что считается дополнительной работой

«Сроки ориентировочные»

Неясно, какие сроки стороны считают обязательными

«Заказчик претензий не имеет»

Может не соответствовать фактическому состоянию объекта

«Материалы могут заменяться подрядчиком»

Нет процедуры согласования замен

«Оплата производится по требованию подрядчика»

Нет привязки к этапам и результатам

«Подрядчик не несёт ответственности за качество»

Требует правовой оценки, может противоречить обязательным нормам

«Все работы считаются принятыми после оплаты»

Оплата и полноценная приёмка — не одно и то же

Не каждая неудачная формулировка автоматически делает договор недействительным или незаконным. Но каждая из них может создать дополнительные сложности при исполнении договора и разрешении спора.

Особое внимание — пункту о дополнительных расходах

Если договор содержит фразу:

«Все дополнительные расходы оплачиваются заказчиком»,

попросите уточнить, какие расходы имеются в виду, кто их согласует и как определяется их стоимость.

Иначе под эту формулировку могут попытаться подвести доставку, подъём материалов, вывоз мусора, аренду оборудования и другие расходы, которые уже должны были быть учтены в первоначальной цене.

16. Практический пример: как договор помогает избежать конфликта

Рассмотрим условную ситуацию.

Заказчик заключил договор на ремонт квартиры стоимостью 1 450 000 .

Через месяц подрядчик сообщает, что необходимо доплатить 160 000 .

Объяснение:

дополнительные работы по стенам — 55 000 ;

дополнительные материалы — 35 000 ;

изменение электрики — 40 000 ;

доставка и разгрузка — 15 000 ;

дополнительные расходы на организацию работ — 15 000 .

Заказчик не согласен, поскольку считает, что часть расходов уже была включена в смету.

Как действовать правильно

Сначала нужно не спорить об общей сумме, а проверить каждую позицию.

Дополнительная позиция

Стоимость

Что проверяем

Работы по стенам

55 000

Действительно ли объём не входил в смету

Материалы

35 000

Какие материалы, количество и подтверждение закупки

Электрика

40 000

Является ли это изменением первоначального задания

Доставка

15 000

Не включена ли она уже в первоначальную стоимость

Организация работ

15 000

Не дублирует ли эта сумма уже учтённые расходы

Итого

160 000

После проверки выяснилось:

работы по стенам действительно связаны с обнаруженным дефектом основания;

дополнительные материалы необходимы для этих работ;

электрика изменена по просьбе заказчика;

доставка уже была включена в первоначальную смету;

расходы на организацию работ повторно начислены без отдельного обоснования.

Таким образом, из заявленных 160 000 требуют отдельного рассмотрения 130 000 .

Но даже эта сумма не должна автоматически считаться согласованной к оплате: необходимо проверить договор, основания дополнительных работ, объёмы, стоимость и порядок согласования.

В данном примере договор помогает отделить реальные изменения от повторного начисления расходов.

Именно для этого он и нужен.

17. Какой комплект документов сохранить заказчику

Документы нужно собирать с первого дня, а не тогда, когда возник конфликт.

Рекомендуется создать электронную папку с разделами:

Договор и дополнительные соглашения.

Первоначальная смета и последующие редакции.

Техническое задание и проект.

График выполнения работ.

Ведомости закупок и чеки.

Платёжные документы.

Переписка по согласованию изменений.

Акты выполненных работ.

Акты скрытых работ.

Фото и видео этапов ремонта.

Акты замечаний и устранения недостатков.

Документы о гарантиях и передаче объекта.

Если договор допускает согласование по электронной почте или в определённом мессенджере, необходимо соблюдать установленный порядок и сохранять переписку.

Важно, чтобы из сообщений можно было установить, кто именно направил согласование и к какой работе или смете оно относится.

Например, сообщение «Согласовано» само по себе может оказаться недостаточно понятным. Лучше написать:

«Согласовываю дополнительную смету 2 от 15.11.2026 на устройство дополнительной линии электропроводки стоимостью 18 500 . Изменение общей стоимости договора и сроков принимаю в соответствии с указанными условиями».

Такое сообщение значительно конкретнее.

18. Чек-лист: проверяем договор перед подписанием

Используйте этот список до передачи аванса.

Проверка договора

0 из 21

Указаны полные и правильные данные заказчика и подрядчика.

Проверены реквизиты и полномочия подписанта.

Указан конкретный адрес объекта.

Перечислены виды работ и ожидаемый результат.

Смета обозначена как приложение к договору.

У сметы есть номер, дата и подтверждение сторон.

Понятно, твёрдая цена или приблизительная.

Определено, какие расходы входят в стоимость.

Установлен порядок согласования дополнительных работ.

Указаны дата начала и срок окончания.

Есть график или порядок определения этапов.

Определён порядок авансов и промежуточных платежей.

Указано, кто закупает и согласовывает материалы.

Установлен порядок замены материалов.

Определены правила учёта и передачи остатков.

Описан порядок приёмки этапов и итогового результата.

Предусмотрена фиксация скрытых работ.

Понятны условия гарантии и устранения недостатков.

Определён порядок обмена уведомлениями и согласованиями.

Понятен порядок изменения и прекращения договора.

Сохранены подписанные экземпляры и все приложения.

Отметьте проверенные пункты.

Сбросить

Если хотя бы несколько ключевых пунктов остаются без ответа, не торопитесь подписывать договор. Сначала получите разъяснения и внесите необходимые условия в документы.

Итоги главы

Договор — это не формальность и не бумага, которую подписывают ради начала ремонта.

Это финансовая и организационная основа взаимоотношений заказчика и подрядчика.

Чтобы защитить свои деньги:

Закрепляйте смету в договоре как приложение.

Подробно описывайте состав работ и ожидаемый результат.

Определяйте характер цены и порядок её изменения.

Не оплачивайте дополнительные работы без понятного расчёта и согласования.

Привязывайте платежи к этапам и результатам.

Проверяйте работы до подписания актов.

Фиксируйте скрытые операции до их закрытия.

Определяйте гарантийные условия и порядок устранения недостатков.

Сохраняйте все документы, платежи и согласования.

Не подписывайте документы, содержание которых не соответствует действительности.

Главный принцип: всё, что влияет на стоимость, объём, сроки и качество ремонта, должно быть понятно обеим сторонам и закреплено документально.

Сильный подрядчик не боится прозрачного договора. Наоборот, чёткие правила защищают не только заказчика, но и исполнителя от необоснованных требований и бесконечных изменений задания.

ГЛАВА 10. КАК КОНТРОЛИРОВАТЬ ПОДРЯДЧИКА И ПРИНИМАТЬ РАБОТЫ: ОТ ДЕМОНТАЖА ДО ФИНИШНОЙ ОТДЕЛКИ

Как не превратить ремонт в бесконечную череду переделок, обнаруживать ошибки вовремя и платить за результат, а не за обещания.

Книга «СМЕТА БЕЗ ОБМАНА» Автор: Дмитрий Рожков

Ремонт может идти по графику, рабочие могут ежедневно находиться на объекте, материалы — регулярно поступать, а деньги — исправно списываться со счёта заказчика. Но всё это ещё не означает, что ремонт выполняется качественно.

Самая неприятная ситуация возникает тогда, когда заказчик впервые внимательно осматривает квартиру уже после завершения работ. Под обоями обнаруживаются неровности, под плиткой — пустоты, за натяжным потолком — незафиксированные коммуникации, а под напольным покрытием — плохо подготовленное основание.

Исправлять такие ошибки дорого. Иногда приходится демонтировать уже готовую отделку, покупать новые материалы и оплачивать работу повторно.

Профессиональный контроль устроен иначе: качество проверяют не в конце ремонта, а на каждом этапе, пока результат ещё можно увидеть, измерить и исправить.

При этом заказчику не нужно превращаться в строительного эксперта, самостоятельно руководить бригадой или стоять над каждым мастером. Его задача — организовать понятную систему контроля, знать ключевые точки проверки и своевременно фиксировать замечания.

Главное правило этой главы: следующий этап нельзя принимать автоматически только потому, что предыдущий уже закрыт отделкой.

1. Контроль ремонта — это система, а не ежедневные визиты на объект

Многие заказчики считают, что контролировать ремонт означает регулярно приезжать в квартиру и спрашивать:

— Ну что, как дела? Всё нормально?

Такой контроль практически ничего не даёт.

Мастер может ответить, что всё идёт хорошо, показать несколько фотографий и продолжить работу. Но заказчик так и не узнает, соответствует ли результат техническому заданию, правильно ли рассчитаны объёмы и не появились ли отклонения от проекта.

Эффективный контроль состоит из пяти элементов.

Элемент контроля

Что проверяем

Объём

Выполнено ли согласованное количество работ

Качество

Соответствует ли результат требованиям

Технология

Соблюдена ли последовательность операций

Материалы

Используются ли согласованные материалы

Деньги и сроки

Соответствуют ли фактические работы смете и графику

Например, подрядчик сообщил, что завершил штукатурку стен.

Заказчику недостаточно увидеть ровную на первый взгляд поверхность. Необходимо проверить площадь, качество подготовки, соблюдение согласованных требований, состояние углов и откосов, а также готовность основания к следующему этапу.

Если обнаружены недостатки, их нужно зафиксировать до начала шпаклёвки и покраски.

Три уровня контроля

Первый уровень — визуальный.

Проверяем внешний вид, отсутствие очевидных дефектов, аккуратность выполнения работ, состояние помещения.

Второй уровень — измерительный.

Используем рулетку, уровень, правило, угольник, измерительный инструмент и другие средства контроля.

Третий уровень — документальный.

Сверяем фактический результат со сметой, техническим заданием, проектом, согласованными материалами и графиком.

Эти три уровня должны дополнять друг друга. Хорошая фотография не заменяет измерение, а измерение не заменяет проверку соответствия проекту.

2. До начала ремонта: зафиксируйте исходное состояние объекта

Контроль начинается ещё до демонтажа.

Это один из самых важных моментов, который часто упускают даже опытные заказчики.

До начала работ необходимо зафиксировать, в каком состоянии находилась квартира или дом.

Что рекомендуется сделать:

сфотографировать каждое помещение;

снять на видео стены, полы, потолки и инженерные коммуникации;

зафиксировать существующие повреждения;

проверить состояние окон, дверей и сантехнических приборов;

записать показания счётчиков;

зафиксировать состояние общих и смежных помещений, если это важно для организации работ;

определить места хранения материалов и инструмента.

Особенно полезно сфотографировать участки, которые впоследствии будут закрыты или демонтированы.

Например, если до ремонта на стене уже была трещина, а после штукатурки она проявилась снова, фотографии исходного состояния помогут восстановить последовательность событий.

Паспорт объекта

Для удобства можно создать отдельный документ — паспорт объекта.

Параметр

Данные

Адрес

_____

Площадь квартиры

_____ $м^2$

Количество помещений

_____

Высота потолков

_____ м

Состояние объекта

_____

Дата начала ремонта

_____

Подрядчик

_____

Ответственный прораб

_____

Номер договора

_____

Согласованная смета

_____

Дополнительно можно приложить фотографии, планы помещений и перечень обнаруженных до ремонта дефектов.

Такой документ не заменяет договор и проект, но помогает организовать контроль и избежать споров о первоначальном состоянии объекта.

3. Этап первый: демонтаж

Демонтаж кажется простым этапом: убрать старые покрытия, снять ненужные конструкции, вывезти мусор.

Но именно здесь можно допустить ошибки, последствия которых проявятся через несколько недель.

Что проверять

Демонтированы ли именно те конструкции и покрытия, которые указаны в задании.

Не повреждены ли элементы, которые должны были сохраниться.

Не затронуты ли инженерные коммуникации.

Удалены ли непрочные и отслаивающиеся слои в предусмотренном объёме.

Вывезен ли строительный мусор, если это входит в договор.

Сохранены ли согласованные элементы, двери, окна и оборудование.

Особое внимание — демонтажу стен и перегородок.

Нельзя самостоятельно принимать решение о сносе конструкций только потому, что они выглядят ненужными. Перед демонтажом необходимо определить их назначение, проверить допустимость работ и при необходимости получить проектные решения и согласования.

Что должно насторожить

Рабочие демонтируют больше, чем предусмотрено проектом.

Не защищают окна, двери и инженерные коммуникации.

Повреждают поверхности, которые должны остаться.

Не фиксируют обнаруженные дефекты.

Требуют оплату дополнительных работ без расчёта.

Контрольная точка

После демонтажа заказчик должен получить очищенное помещение с понятным состоянием основания и коммуникаций.

До перехода к следующему этапу необходимо разобраться с обнаруженными проблемами и согласовать, что именно предстоит делать дальше.

4. Этап второй: подготовка основания и инженерные коммуникации

Это один из самых ответственных этапов ремонта.

Большая часть коммуникаций впоследствии окажется внутри стен, пола или потолка. После завершения отделки обнаружить и исправить ошибку будет значительно сложнее.

Электрика

Проверьте соответствие выполненных работ согласованной электрической схеме.

Важно обратить внимание на:

расположение розеток и выключателей;
высоту и привязку точек;
соответствие трасс согласованной схеме;
маркировку линий;
соответствие кабелей проектным требованиям;
расположение распределительных коробок;
наличие необходимых защитных устройств в электрощите.

Нельзя оценивать безопасность электромонтажа только по внешнему виду проводов.

Сечение кабеля, номиналы автоматов, защитные устройства, способы прокладки и соединения должны соответствовать проекту, расчётным нагрузкам и применимым требованиям электробезопасности.

Проверку электрических цепей и защитных устройств следует поручать квалифицированному специалисту с необходимыми приборами.

Водоснабжение и канализация

Проверьте:
соответствие расположения точек сантехники проекту;
правильность размещения труб;
доступность предусмотренных соединений и обслуживаемых узлов;
наличие необходимых запорных устройств;
отсутствие видимых повреждений;
проведение предусмотренных испытаний.

Особое внимание — скрытым соединениям. Их расположение желательно зафиксировать на фото до закрытия стен и коробов.

Гидроизоляция

В помещениях с повышенной влажностью необходимо контролировать не только сам факт нанесения материала, но и подготовку основания, количество слоёв, расход и соблюдение технологии производителя.

Проверьте:
подготовлена ли поверхность;
обработаны ли углы и примыкания;
выполнены ли предусмотренные проектом заходы на стены;
соблюдена ли технология нанесения;
выдержано ли необходимое время до следующей операции.

Для некоторых систем требуется испытание или проверка герметичности определённым способом. Метод контроля выбирают с учётом конструкции, материала и технической документации.

Контрольная точка перед закрытием коммуникаций

До штукатурки, стяжки, монтажа облицовки и других закрывающих операций необходимо:

Сверить расположение коммуникаций с проектом.
Проверить доступность обслуживаемых узлов.
Провести предусмотренные испытания.
Зафиксировать скрытые участки фотографиями.
Оформить необходимые акты, если они требуются.
Устранить обнаруженные замечания.

Не разрешайте закрывать важные коммуникации только на основании фразы «мы всё проверили». Попросите показать результат проверки.

5. Этап третий: штукатурка и выравнивание стен

Штукатурка формирует геометрию помещения. Ошибки на этом этапе способны повлиять на установку дверей, монтаж мебели, укладку плитки и качество финишной отделки.

Что проверять

1. Плоскость стен.

Используйте строительное правило или подходящий измерительный инструмент. Проверяйте поверхность на нескольких участках, а не только в одном удобном месте.

2. Вертикальность.

Проверьте отклонение стены от вертикали с помощью уровня или другого подходящего прибора.

3. Углы.

Обратите внимание на внутренние и наружные углы, особенно в местах установки мебели, сантехники и дверей.

4. Примыкания.

Проверьте соединения стен с потолком, полом, откосами и соседними поверхностями.

5. Толщину слоя.

Если в смете предусмотрена определённая толщина штукатурки или отдельная операция по дополнительному выравниванию, сопоставьте её с фактическим состоянием.

Почему нельзя ограничиваться правилом

Ровная поверхность ещё не означает, что вся геометрия помещения выполнена правильно.

Например, две стены могут быть ровными по отдельности, но угол между ними окажется отличным от предусмотренного проектом. Это может создать сложности при монтаже кухни или встроенного шкафа.

Поэтому нужно проверять не только плоскость, но и взаимное расположение поверхностей.

Как контролировать качество

Для конкретных помещений и видов отделки заранее определите требования к поверхности.

Не следует требовать от каждой стены одинаковой точности независимо от того, будет она облицовываться плиткой, окрашиваться или закрываться декоративными панелями.

Допустимые отклонения зависят от проектных требований, выбранной технологии, применимых нормативов и условий договора.

Если заказчик хочет получить поверхность под высококачественную покраску, это нужно заранее отразить в техническом задании.

Совет: не принимайте штукатурку только по внешнему виду. Проверьте геометрию, углы, откосы и соответствие согласованным требованиям до нанесения следующих слоёв.

6. Этап четвёртый: стяжка и подготовка пола

Пол — основание для будущего покрытия. Ошибки в стяжке могут привести к проблемам при укладке плитки, ламината, инженерной доски и других материалов.

Что проверять

Соответствует ли высота пола проекту.

Правильно ли подготовлено основание.

Выполнены ли предусмотренные слои.

Установлены ли необходимые маяки и направляющие.

Соблюдена ли проектная толщина.

Нет ли видимых разрушений и непрочных участков.

Выдержана ли технология ухода и высыхания.

Особенно важно контролировать высотные отметки.

Предположим, в квартире предусмотрены:

плитка в санузле;

ламинат в жилой комнате;

плитка в прихожей.

Если высота оснований не согласована заранее, после укладки покрытий могут появиться нежелательные перепады.

Пример расчёта

Площадь помещения — 24 м^2.

Средняя проектная толщина стяжки — 50 мм, или 0,05 м.

Объём:

\[V = S \times h \]

\[V = 24 \times 0{,}05 = 1{,}2\ м^3 \]

Получаем 1,2 м^3 раствора при условии равномерной толщины 50 мм по всей площади.

Если толщина изменяется, расчёт следует выполнять по участкам или по фактической средней толщине.

Важное замечание

Не стоит самостоятельно определять готовность стяжки к укладке финишного покрытия только по количеству прошедших дней.

Срок зависит от состава, толщины, температуры, влажности, вентиляции и требований производителя материала.

Для некоторых покрытий необходимо измерять остаточную влажность основания подходящим методом.

Проверка «на ощупь» или визуальная оценка не заменяет измерения, если оно требуется технологией.

7. Этап пятый: шпаклёвка и малярные работы

Именно на этом этапе становится понятно, насколько качественно подготовлены стены под финишную отделку.

Покраска особенно требовательна к качеству поверхности: боковой свет способен показать дефекты, которые не были заметны при обычном освещении.

Что проверять перед покраской

Отсутствие заметных рисок и борозд.

Отсутствие непрочных участков.

Равномерность шлифовки.

Качество обработки углов и примыканий.

Отсутствие видимых следов инструмента.

Соблюдение требований к грунтованию.

Соответствие поверхности согласованному уровню качества.

Проверка при боковом освещении

Один из полезных способов контроля — осмотр поверхности при боковом освещении.

Свет располагают под острым углом к стене. Он помогает обнаружить:

волны;

царапины;

выступы;

наплывы;

следы шлифования;

локальные неровности.

Однако нужно помнить: боковой свет может подчеркнуть даже незначительные особенности поверхности. Поэтому критерии приёмки следует согласовать заранее, а не предъявлять новые требования после выполнения работ.

Проверка покраски

Оценивайте:

равномерность цвета;

отсутствие пропусков;

отсутствие подтёков;

качество прокраски углов;

отсутствие видимых следов инструмента;

соответствие выбранному оттенку и степени блеска.

Сравнивать цвет нужно с утверждённым образцом при сопоставимом освещении.

Не следует принимать окрашенную стену только по фотографии: камера и экран могут заметно искажать цвет.

8. Этап шестой: плиточные работы

Плитка — один из самых заметных и дорогих элементов отделки. Ошибки здесь не только портят внешний вид, но и могут потребовать демонтажа целых участков.

Что проверять

Раскладка.

Соответствует ли расположение плитки согласованной схеме? Где находятся подрезки? Совпадают ли швы на смежных плоскостях, если это предусмотрено проектом?

Геометрия.

Ровные ли ряды? Нет ли заметных отклонений? Соответствует ли расположение плитки геометрии помещения?

Швы.

Равномерна ли их ширина? Нет ли пропусков, повреждений и загрязнений?

Углы и примыкания.

Аккуратно ли выполнены наружные и внутренние углы, места примыкания к сантехнике и другим покрытиям?

Поверхность.

Нет ли сколов, трещин, царапин и повреждений глазури?

Пустоты под плиткой

Одна из частых тем споров — проверка плитки простукиванием.

Глухой или звонкий звук сам по себе не всегда позволяет достоверно определить качество приклеивания. Звуковая картина зависит от основания, формата плитки, клея, расположения пустот и других факторов.

Поэтому нельзя автоматически объявлять каждую плитку с необычным звуком дефектной.

Если есть сомнения, оценивать качество необходимо с учётом требований к конкретной системе облицовки и, при необходимости, с привлечением специалиста.

Особое внимание — гидроизоляции и примыканиям

В санузлах нужно проверять не только красивую укладку плитки, но и то, что находится под ней.

После завершения облицовки исправление ошибок гидроизоляции может потребовать демонтажа покрытия.

Поэтому гидроизоляцию проверяют до укладки плитки, а не после появления протечки.

9. Этап седьмой: напольные покрытия, двери и плинтусы

Финишные элементы часто формируют общее впечатление от ремонта. Но даже дорогие двери и качественный ламинат не скроют ошибки подготовки основания.

Ламинат и другие плавающие покрытия

Проверьте:

состояние основания;

соблюдение требований по влажности;

наличие предусмотренной подложки;

направление укладки;

качество соединений;

наличие необходимых компенсационных зазоров;

отсутствие повреждений и выраженных перепадов.

Не следует требовать жёсткого крепления плавающего покрытия там, где технология предполагает свободное температурное расширение.

Двери

Проверяйте:

размеры проёмов;

соответствие выбранных дверей;

вертикальность коробки;

равномерность зазоров;

работу петель и замков;

отсутствие повреждений;

качество примыканий и наличников.

Особенно важно согласовать высоту чистового пола до установки дверей.

Иначе может возникнуть ситуация, когда дверное полотно начинает задевать напольное покрытие или зазор оказывается слишком большим.

Плинтусы

Обратите внимание на:

качество стыков;

аккуратность углов;

плотность примыкания;

отсутствие повреждений;

соответствие цвета и профиля;

корректное оформление переходов между покрытиями.

Не принимайте плинтусы только по общему виду комнаты. Осмотрите углы и места соединений.

10. Этап восьмой: электрика, сантехника и финальное оборудование

На завершающем этапе необходимо проверить, что установленное оборудование работает и соответствует согласованной комплектации.

Электрика

Проверьте:

работу розеток и выключателей;

соответствие расположения проекту;

работу освещения;

работу предусмотренных защитных устройств;

маркировку электрощита;

наличие необходимых документов и результатов проверок.

Не проводите опасные испытания самостоятельно. Проверку защитных устройств, электрических цепей и правильности подключения поручайте квалифицированному специалисту.

Сантехника

Проверьте:

отсутствие видимых протечек;

работу смесителей;

слив воды;

работу запорной арматуры;

надёжность крепления сантехники;

работу душевой системы;

доступность обслуживаемых соединений.

После монтажа желательно провести предусмотренные испытания и осмотр соединений в рабочих режимах.

Вентиляция

Проверьте, что предусмотренные проектом вентиляционные решения реализованы, решётки установлены, каналы не перекрыты отделочными материалами.

Если требуется оценить производительность системы, одного ощущения движения воздуха недостаточно — нужны соответствующие измерения.

11. Как организовать контроль, если вы не можете постоянно находиться на объекте

Не каждый заказчик имеет возможность ежедневно приезжать на ремонт. У многих есть работа, семья и другие обязанности.

Это не означает, что объект обязательно выйдет из-под контроля.

Нужно заранее установить порядок отчётности.

Ежедневный фотоотчёт

Попросите прораба регулярно отправлять:

общий вид каждого помещения;

фотографии текущих работ;

крупные планы важных узлов;

фотографии поступивших материалов;

информацию о возникших проблемах.

Фотоотчёт должен показывать реальное состояние объекта, а не только красивые кадры готовых поверхностей.

Еженедельный отчёт

Раз в неделю полезно получать короткую сводку:

Показатель

Что должно быть отражено

Выполненные работы

Какие операции завершены

Текущие работы

Что выполняется сейчас

Следующий этап

Что планируется дальше

Материалы

Что закуплено и что требуется

Сроки

Есть ли отставание от графика

Бюджет

Сколько оплачено и какие расходы ожидаются

Проблемы

Какие вопросы требуют решения заказчика

Пример отчёта прораба

Объект: квартира, 65 м^2.

За неделю выполнено:

завершена штукатурка стен;

выполнено устройство стяжки;

подготовлены трассы электропроводки.

Текущие работы:

подготовка поверхностей под шпаклёвку;

монтаж инженерных коммуникаций.

Следующая неделя:

завершение электромонтажа;

проверка инженерных систем;

начало шпаклёвочных работ после готовности оснований.

Замечания:

требуется согласовать дополнительную розеточную группу;

необходимо выбрать оттенок краски.

Такой формат позволяет заказчику видеть реальную картину, а подрядчику — понимать, что работа находится под системным контролем.

Организуйте журнал ремонта

Для сложного объекта полезно вести журнал, в котором фиксируются:

дата;

выполненные операции;

ответственный;

использованные материалы;

обнаруженные проблемы;

принятые решения;

фотографии;

согласованные изменения.

Журнал помогает восстановить историю ремонта, особенно если через несколько месяцев возникает вопрос: когда и почему было принято определённое техническое решение?

12. Как фиксировать дефекты и требовать их устранения

Обнаружить недостаток — только половина дела. Не менее важно правильно его зафиксировать.

Допустим, после завершения малярных работ заказчик обнаружил неровности на стене.

Фраза «стена сделана плохо» не даёт подрядчику конкретного понимания, что именно необходимо исправить.

Гораздо лучше составить перечень замечаний.

Пример ведомости дефектов

Помещение

Обнаруженный недостаток

Требуемое действие

1

Гостиная

Видимые риски на стене

Проверить и устранить

2

Кухня

Повреждение плитки

Согласовать замену
3
Санузел
Неровное примыкание
Исправить узел
4
Коридор
Повреждение дверной коробки
Восстановить покрытие
5
Спальня
Неравномерная окраска
Доработать поверхность
К каждой позиции желательно приложить фотографию.

Если недостаток нельзя достоверно оценить визуально, необходимо определить способ проверки. Например, измерить геометрию поверхности или привлечь специалиста.

Что делать после составления замечаний

Передать подрядчику перечень обнаруженных недостатков.

Зафиксировать дату передачи.

Согласовать порядок осмотра.

Определить способ устранения.

Установить срок с учётом характера дефекта и условий договора.

После исправления повторно проверить результат.

Не стоит самостоятельно назначать техническое решение, если вы не обладаете необходимой квалификацией. Иногда устранение одного недостатка неправильным способом создаёт более серьёзную проблему.

Важно: замечания должны быть конкретными, проверяемыми и связанными с согласованными требованиями к результату.

13. Как принимать этапы и не платить дважды

Приёмка должна быть организована так, чтобы заказчик понимал, за какой результат он платит.

Например, в смете есть отдельные позиции:

штукатурка стен;

шпаклёвка стен;

шлифовка;

грунтование;

покраска.

Если все операции включены в договор отдельно, нельзя считать, что одна выполненная операция автоматически подтверждает выполнение остальных.

Пример промежуточной приёмки

Подрядчик предъявляет заказчику этап «Штукатурка стен».

В смете указано:

Работа
Объём
Цена
Стоимость
Штукатурка стен
120 м^2
650

78 000

Заказчик проверяет фактический объём и качество. Если всё соответствует согласованным условиям, этап принимается в установленном договором порядке.

Если выполнено только 100 м^2, а оставшиеся 20 м^2 не готовы, это необходимо отразить документально.

Нельзя подписывать акт на весь объём только потому, что подрядчик планирует закончить оставшуюся часть завтра.

Промежуточная приёмка не должна превращаться в формальность

Акт должен отражать фактический результат.

Если есть замечания, их следует указывать в акте или отдельной ведомости, связанной с ним.

Порядок приёмки, сроки осмотра и последствия выявления недостатков должны соответствовать договору и применимым нормам законодательства.

14. Финальная приёмка квартиры: проверяем всё до окончательного расчёта

Финальная приёмка — это не экскурсия по красивой квартире.

Это последовательная проверка результата, комплектации, работоспособности оборудования, документов и устранения замечаний.

Не торопитесь подписывать итоговый акт только потому, что подрядчик сообщил о завершении ремонта.

Проверка помещений

Гостиная и спальня:

состояние стен и потолка;

качество напольного покрытия;

работа розеток и освещения;

состояние дверей и фурнитуры;

качество плинтусов и примыканий.

Кухня:

состояние стен и пола;

качество плитки или другого покрытия;

расположение электрических точек;

работа предусмотренных выводов воды и канализации;

состояние вентиляционных элементов.

Санузел:

состояние плитки и швов;

работа смесителей;

слив воды;

отсутствие видимых протечек;

работа сантехнического оборудования;

доступность обслуживаемых узлов.

Коридор:

качество пола;

состояние дверей;

работа выключателей;

качество отделки углов;

состояние входной зоны.

Проверка комплектации

Сверьте фактически установленное оборудование с договором и согласованной спецификацией.

Например:

Позиция

По договору

Фактически

Межкомнатные двери

4 шт.

4 шт.

Светильники

8 шт.

8 шт.

Розетки

28 шт.

28 шт.

Смесители

3 шт.

3 шт.

Плинтус

52 п.м.

Проверить

Это условная ведомость. Фактическое количество определяется проектом, сметой и комплектацией объекта.

Документы при завершении

В зависимости от состава работ и условий договора заказчику могут потребоваться:

итоговые акты;

перечень выполненных работ;

документы на оборудование;

инструкции по эксплуатации;

гарантийные документы;

документы на материалы, если они предусмотрены договором;

схемы скрытых коммуникаций;

фотографии скрытых работ;

ключи и комплектующие;

перечень переданных остатков материалов.

Хороший подрядчик передаёт не просто помещение, а понятный результат с необходимой документацией.

15. Практический пример: сколько стоит некачественный контроль

Представим, что заказчик выполняет ремонт квартиры стоимостью 1 800 000 .

В ходе работ подрядчик допустил несколько ошибок:

неправильно подготовил основание под напольное покрытие;

некачественно выполнил часть гидроизоляции;

допустил дефекты малярной подготовки.

Заказчик не проверил эти этапы и обнаружил проблемы только после завершения отделки.

Для исправления потребовалось выполнить следующие работы.

Исправление

Условная стоимость

Демонтаж части напольного покрытия

18 000

Подготовка основания

24 000
Повторная укладка покрытия
32 000
Исправление гидроизоляции
28 000
Восстановление облицовки
21 000
Исправление малярных дефектов
15 000
Итого
138 000

Это условный пример, а не утверждение о типичной стоимости исправления дефектов.

Но он показывает главное: стоимость исправления часто складывается не только из устранения первоначальной ошибки, но и из демонтажа, повторной закупки материалов и восстановления уже выполненной отделки.

Предположим, что своевременная проверка позволила бы выявить проблемы до закрытия соответствующих участков.

Тогда часть исправлений могла бы ограничиться доработкой основания, повторной обработкой или заменой отдельных элементов без демонтажа готовой отделки.

Поэтому контроль — это не лишняя бюрократия и не недоверие к подрядчику.

Это способ уменьшить вероятность дорогостоящих переделок.

16. Чек-лист контроля ремонта от начала до конца

Используйте этот список как рабочий инструмент. Отмечайте выполненные проверки по мере продвижения ремонта.

Контроль ремонта
0/31
1. До начала ремонта
Сфотографировано исходное состояние объекта.
Проверены размеры и основные параметры помещений.
Согласованы проект, смета и техническое задание.
Определены контрольные точки и порядок отчётности.
Согласованы материалы и порядок их замены.
2. Демонтаж
Демонтированы только согласованные конструкции и покрытия.
Сохранены элементы, которые должны остаться.
Зафиксированы обнаруженные скрытые дефекты.
Проверено состояние основания и коммуникаций.
Убран мусор в объёме, предусмотренном договором.
3. Инженерные работы
Электрика соответствует согласованной схеме.
Сантехнические коммуникации проверены.
Предусмотренные испытания выполнены.
Гидроизоляция проверена до облицовки.
Скрытые участки сфотографированы и оформлены при необходимости.
4. Черновая отделка
Проверена геометрия оштукатуренных стен.
Проверены углы, откосы и примыкания.
Проверена подготовка основания пола.
Согласованы высотные отметки чистовых покрытий.

Выдержаны технологические условия перед следующими этапами.

5. Чистовая отделка

Проверена подготовка стен под финишную отделку.

Покраска соответствует согласованному образцу.

Плитка уложена по согласованной раскладке.

Напольные покрытия смонтированы по технологии.

Проверены двери, плинтусы и примыкания.

6. Финальная приёмка

Проверена работа электрики и освещения.

Проверена сантехника и отсутствие видимых протечек.

Сверена комплектация с договором.

Все замечания зафиксированы и проверены после устранения.

Получены предусмотренные договором документы и ключи.

Итоговые документы отражают фактическое состояние объекта.

Отмечайте только фактически проверенные пункты.

Сбросить

Итоги главы

Качественный ремонт не заканчивается в тот момент, когда рабочие убрали инструмент и покинули квартиру.

Его результат формируется постепенно — от первого демонтажа до последнего установленного плинтуса.

Чтобы не платить за переделки и не обнаруживать проблемы после завершения работ, необходимо:

Зафиксировать исходное состояние объекта.

Проверять каждый этап до начала следующего.

Особое внимание уделять скрытым коммуникациям.

Контролировать геометрию стен и полов.

Проверять материалы и соответствие техническому заданию.

Фиксировать замечания письменно и фотографиями.

Принимать фактически выполненные объёмы.

Не подписывать документы, не соответствующие реальному состоянию работ.

Проверять оборудование и комплектацию при финальной приёмке.

Сохранять документы, фотографии и историю согласований.

Запомните: самая дешёвая ошибка — та, которую обнаружили до того, как её закрыли следующим этапом отделки.

Не нужно подозревать каждого мастера в обмане. Нужно выстроить такую систему работы, при которой добросовестному подрядчику удобно выполнять свои обязательства, а заказчику понятно, за что он платит.

Конец формы

ГЛАВА 11. СКРЫТЫЕ РАБОТЫ И ДЕФЕКТЫ: ЧТО НЕЛЬЗЯ ЗАКРЫВАТЬ, ПОКА НЕ ПРОВЕРИЛИ

Самые дорогие ошибки ремонта часто находятся там, куда после завершения отделки уже невозможно заглянуть.

Книга «СМЕТА БЕЗ ОБМАНА» Автор: Дмитрий Рожков

Красивые стены, ровный потолок, дорогая плитка, качественный ламинат и стильные двери создают впечатление хорошо выполненного ремонта. Но за этой внешней картинкой могут скрываться проблемы, которые проявятся через несколько месяцев или даже лет.

Кабель проложен с нарушениями. Соединение трубы протекает внутри стены. Гидроизоляция выполнена не полностью. Под стяжкой отсутствует необходимый слой. Основание под плиткой подготовлено неправильно. Армирование выполнено не по согласованной технологии.

Пока эти участки открыты, проблему можно обнаружить и исправить сравнительно небольшими усилиями.

Но стоит закрыть их штукатуркой, стяжкой, плиткой или облицовкой — и стоимость исправления может увеличиться в несколько раз.

Иногда для устранения одного дефекта приходится демонтировать готовую отделку, покупать новые материалы, оплачивать повторную работу мастеров и восстанавливать повреждённые участки.

Поэтому при ремонте существует принцип, который должен знать каждый заказчик:

Нельзя закрывать важную конструкцию или инженерную систему, пока не проверены её состояние, качество выполнения и соответствие согласованным решениям.

Эта глава посвящена именно таким участкам. Разберём, что проверять, что фотографировать, какие документы сохранять и как организовать контроль, даже если заказчик не является профессиональным строителем.

Важно: конкретные требования к конструкциям, электромонтажу, сантехнике и гидроизоляции зависят от проекта, материалов, условий объекта и применимых технических норм. Проверки, связанные с электрической безопасностью и инженерными системами, должны выполнять квалифицированные специалисты.

1. Что такое скрытые работы и почему они особенно опасны

Скрытые работы — это операции, результаты которых после выполнения последующих этапов становятся недоступными или существенно затрудняются для обычного визуального осмотра.

Например:

электропроводка, проложенная в штробах;

трубы, закрытые штукатуркой или облицовкой;

гидроизоляция пола и стен;

армирование конструкций;

закладные элементы;

подготовка основания под стяжку;

слои пола;

скрытые крепления и соединения;

участки вентиляционных и других инженерных систем.

Главная опасность заключается в том, что готовая отделка не показывает, насколько правильно выполнены работы внутри конструкции.

Плитка может выглядеть идеально, но под ней может отсутствовать полноценная гидроизоляция.

Ровная стена может скрывать неправильно выполненную разводку труб.

Красивый пол может скрывать пустоты, ошибки в устройстве стяжки или отсутствие предусмотренных проектом слоёв.

Почему нельзя откладывать проверку

Рассмотрим условную ситуацию.

В ванной комнате смонтировали трубы и выполнили гидроизоляцию. Заказчик не проверил работы, не сделал фотографий и разрешил укладывать плитку.

Через четыре месяца обнаружилась протечка.

Теперь необходимо:

Установить место повреждения.

Определить причину протечки.

Демонтировать часть облицовки.

Получить доступ к трубам.

Устранить неисправность.

Восстановить гидроизоляцию.

Повторно выполнить отделку.

При необходимости заменить повреждённые материалы.

В результате заказчик платит не только за устранение дефекта, но и за восстановление того, что уже было сделано.

Если бы проблема обнаружилась до облицовки, исправление могло бы ограничиться ремонтом одного участка.

Вывод: проверять нужно не только конечный результат, но и каждый важный этап, который впоследствии будет скрыт.

2. Правило трёх действий: проверить, зафиксировать, разрешить закрытие

Для контроля скрытых работ удобно использовать простую систему.

Проверить

Осмотреть выполненный этап, сверить его с проектом, техническим заданием, сметой и согласованной технологией.

Зафиксировать

Сделать фотографии, при необходимости видео, записать результаты проверки и оформить предусмотренные документы.

Разрешить закрытие

Только после проверки и устранения выявленных замечаний переходить к следующей операции.

Это не означает, что заказчик должен самостоятельно выполнять технические испытания или принимать на себя функции специалиста.

Его задача — организовать контроль, потребовать подтверждение качества и не допустить преждевременного закрытия важных участков.

В договоре желательно заранее определить, какие работы подлежат промежуточному осмотру, за сколько времени подрядчик уведомляет заказчика и какими документами подтверждается готовность этапа.

3. Электропроводка: ошибки, которые могут остаться внутри стен

Электромонтаж — один из наиболее ответственных этапов ремонта.

После оштукатуривания стен и монтажа чистовой отделки большая часть проводки становится недоступной для осмотра.

Ошибки в электрике могут привести к отказу оборудования, перегреву соединений, повреждению кабеля и опасным аварийным ситуациям.

Что необходимо проверить до закрытия штроб

1. Соответствие согласованной схеме

Расположение розеток, выключателей, осветительных точек и отдельных электрических линий должно соответствовать согласованному плану.

Особое внимание — кухне, санузлам, рабочим зонам и местам подключения мощного оборудования.

2. Маркировка кабелей

Должно быть понятно, какой кабель к какой линии относится и куда он направляется.

Если все линии выглядят одинаково и никак не обозначены, дальнейшее обслуживание будет сложнее.

3. Защита кабелей

Проверьте, предусмотрена ли необходимая защита проводки в местах прохождения через конструкции, в зонах возможного механического воздействия и в соответствии с выбранным способом монтажа.

4. Соединения

Соединительные коробки, клеммы и другие узлы должны быть выполнены с использованием подходящих решений и материалов.

Нельзя допускать случайных скруток и соединений, не соответствующих применяемой технологии.

5. Электрический щит

Проверьте наличие понятной схемы линий и маркировки автоматов. Состав защитных устройств и их параметры должны соответствовать проектному решению и расчётным нагрузкам.

Что должен проверить специалист

Одного визуального осмотра недостаточно.

Квалифицированный электрик должен выполнить необходимые измерения и проверки, предусмотренные проектом, применимыми правилами и характером электроустановки.

В зависимости от объекта и состава работ могут проверяться:

целостность защитных проводников;

правильность подключения;

сопротивление изоляции;

работа устройств защитного отключения;

соответствие защитных аппаратов линиям;

работоспособность отдельных групп.

Не следует пытаться самостоятельно проверять электробезопасность, вскрывать щит или выполнять измерения без соответствующей квалификации и оборудования.

Что фотографировать

Общую схему разводки по каждой комнате.

Трассы кабелей до оштукатуривания.

Расположение распределительных коробок.

Места вывода проводов.

Проходы кабелей через конструкции.

Электрический щит и его маркировку.

Результаты необходимых измерений и документы специалиста.

Практический совет: делайте фотографии с привязкой к углам помещения, дверным проёмам и другим постоянным ориентирам. Снимок одной стены без понимания, где именно она находится, спустя год может оказаться бесполезным.

4. Трубы и сантехнические соединения: маленькая протечка — большой ремонт

Скрытые сантехнические коммуникации требуют особого внимания.

Протечка внутри стены или пола может долго оставаться незаметной. Вода постепенно повреждает отделку, основание, мебель и конструкции, а иногда затрагивает соседние помещения.

Что проверить до закрытия труб

1. Соответствие схемы разводки

Расположение труб должно соответствовать согласованной схеме.

Важно понимать, где проходят линии холодного и горячего водоснабжения, где находятся точки подключения и какие участки будут скрыты.

2. Материалы и комплектующие

Необходимо проверить:

тип труб;

диаметр;

назначение;

совместимость соединительных элементов;

соответствие материала условиям эксплуатации;

качество монтажа.

Нельзя произвольно заменять один материал другим только потому, что он дешевле или имеется в наличии.

3. Соединения

Особое внимание уделяют соединительным узлам, переходникам, фитингам, коллекторам и местам подключения оборудования.

Тип соединения и возможность его последующего обслуживания должны соответствовать выбранной системе и условиям монтажа.

4. Доступ к обслуживаемым узлам

Запорная арматура, фильтры, счётчики и другие элементы, которым требуется периодическое обслуживание, должны оставаться доступными в соответствии с проектным решением.

Закрывать такие узлы наглухо нельзя.

5. Испытания

До закрытия труб должны быть проведены необходимые проверки герметичности и прочности системы в соответствии с требованиями к конкретному типу трубопровода.

Параметры испытаний определяет специалист. Нельзя самостоятельно назначать давление и продолжительность проверки по случайным рекомендациям из интернета.

Что должно остаться у заказчика

схема разводки;

фотографии труб до закрытия;

информация о производителе и типе материалов;

сведения о расположении соединений;

документы о проведённых испытаниях;

документы на оборудование и комплектующие.

Важный момент

Если подрядчик говорит:

«Не переживайте, мы всегда так делаем, ничего не потечёт»,

этого недостаточно.

Профессиональный исполнитель должен быть готов показать выполненные соединения, подтвердить проведённые проверки и объяснить, какие участки останутся доступными для обслуживания.

5. Гидроизоляция: слой, который защищает от дорогостоящих последствий

Гидроизоляция — один из важнейших этапов ремонта ванной комнаты, душевой и других помещений, где возможен контакт с водой.

Ошибка на этом этапе может привести к проникновению влаги в основание и соседние конструкции.

При этом гидроизоляция — не просто нанесение какого-то состава на пол.

Это система, которая должна соответствовать назначению помещения, типу основания, выбранным материалам и проектному решению.

Что проверить

1. Подготовка основания

Перед нанесением гидроизоляции основание должно быть подготовлено в соответствии с требованиями используемой системы.

Проверяют:

отсутствие непрочных и отслаивающихся участков;

удаление пыли и загрязнений;

состояние трещин и дефектов;

необходимую ровность;

влажность основания, если она регламентируется производителем;

совместимость грунтовки и гидроизоляционного материала.

2. Углы и примыкания

Особенно внимательно осматривают:

углы между полом и стенами;

места примыкания к сантехническим элементам;

зоны трубных проходов;

участки душевой;

переходы между разными основаниями.

Для этих мест могут применяться специальные ленты, манжеты и другие элементы системы.

3. Сплошность покрытия

Не должно оставаться непрокрытых участков, пропусков и повреждений.

Особое внимание — углам, переходам и местам вокруг труб.

4. Количество слоёв и расход

Количество слоёв, расход материала, интервалы между нанесениями и время высыхания определяются технической документацией производителя.

Нельзя считать, что любой материал достаточно нанести один раз.

5. Защита готового слоя

После нанесения гидроизоляцию необходимо защитить от повреждения до выполнения следующих операций.

Падение инструмента, хождение по незащищённой поверхности и неаккуратная укладка материалов могут нарушить целостность покрытия.

Что фотографировать

Основание до начала работ.

Подготовленные углы и примыкания.

Герметизацию проходов труб.

Первый слой.

Последующие слои.

Общий вид готовой поверхности.

Места, где гидроизоляция поднимается на стены.

Результаты предусмотренных проверок.

Почему нельзя ориентироваться только на цвет

Некоторые материалы после высыхания меняют оттенок, другие могут иметь похожий цвет в мокром и сухом состоянии.

Поэтому цвет покрытия сам по себе не подтверждает правильность нанесения.

Нужны сведения о материале, соблюдении технологии и фактическом состоянии поверхности.

Гидроизоляция должна быть проверена до укладки плитки. После облицовки полноценный визуальный контроль большинства участков уже невозможен.

6. Стяжка пола: что скрывается под чистовым покрытием

Стяжка — это не просто слой раствора, который должен сделать пол ровным.

Она может выполнять сразу несколько задач:

формировать необходимую отметку пола;

создавать основание под финишное покрытие;

распределять нагрузки в предусмотренных конструкцией пределах;

закрывать инженерные коммуникации;

формировать уклоны;

участвовать в системе тёплого пола.

Поэтому ошибки на этапе устройства стяжки могут проявиться уже после укладки ламината, плитки или другого покрытия.

Что проверить до заливки

1. Отметки и высоты

Необходимо понимать, какой уровень пола должен получиться после завершения всех слоёв.

Учитывают толщину:

тепло- и звукоизоляции, если они предусмотрены;

стяжки;

клеевого состава;

плитки или другого покрытия;

подложки и напольного материала.

Если эти параметры не учесть, могут возникнуть перепады между комнатами, проблемы с дверями и неправильные высоты примыканий.

2. Толщину стяжки

Толщина определяется конструкцией пола, типом смеси, основанием, нагрузками и проектными требованиями.

Нельзя просто назначить одинаковую толщину для всех помещений.

3. Подготовку основания

Проверяют состояние основания, наличие предусмотренных разделительных, изоляционных и других слоёв, а также правильность устройства примыканий.

4. Демпферная лента и деформационные швы

Если они предусмотрены выбранной конструкцией пола, необходимо проверить их наличие и правильное расположение.

5. Инженерные коммуникации

Если в стяжке размещаются трубы тёплого пола или другие коммуникации, необходимо зафиксировать их расположение и провести предусмотренные проверки до заливки.

6. Условия твердения

Стяжке необходимо обеспечить условия, соответствующие технологии используемого материала.

Нельзя произвольно ускорять высыхание сильным нагревом или сквозняками, если это противоречит рекомендациям производителя.

Что проверить после устройства стяжки

Соответствие проектным отметкам.

Состояние поверхности.

Отсутствие очевидных разрушений и отслоений.

Геометрию и предусмотренные уклоны.

Влажность перед укладкой чувствительных к влаге покрытий.

Готовность основания к следующему этапу.

Важно: отсутствие видимых трещин ещё не доказывает, что стяжка выполнена правильно. При необходимости специалист оценивает её прочность, влажность и другие параметры предусмотренными методами.

7. Армирование и закладные элементы: почему нельзя проверять только готовую поверхность

Армирование и закладные элементы могут использоваться в разных конструкциях: стяжках, бетонных основаниях, перегородках, усилениях и других узлах.

Здесь особенно важно не путать декоративные решения с конструктивными.

Если армирование предусмотрено проектом или техническим решением, его нельзя произвольно исключать, заменять или изменять.

Что необходимо проверить

тип и характеристики армирующего материала;

расположение элементов;

предусмотренные проектом размеры и шаг;

положение относительно других слоёв;

фиксацию перед бетонированием или заливкой;

защитный слой, если он предусмотрен конструкцией;

наличие закладных элементов;

соответствие фактического исполнения чертежам.

Не следует самостоятельно определять, сколько арматуры нужно в перекрытии, балке, перемычке или другой несущей конструкции. Такие решения должны приниматься компетентным проектировщиком или специалистом на основании расчётов.

Что фотографировать

Общий вид армирования.

Узлы соединения.

Места примыкания.

Закладные детали.

Участки усиления.

Привязку конструкции к размерам помещения.

Маркировку материалов и сопроводительные документы, если они предусмотрены.

Если речь идёт о конструктивно значимых элементах здания, одной фотографии может быть недостаточно. Нужны проектная документация и предусмотренные процедуры контроля.

Не разрешайте менять конструктивное решение на объекте по принципу «и так сойдёт».

8. Подготовка оснований: почему красивая отделка начинается не с краски и плитки

Большинство дефектов чистовой отделки начинается гораздо раньше, чем заказчик замечает проблему.

Плитка может отойти из-за неподготовленного основания. Краска может подчеркнуть неровности. Обои могут отслоиться на участках, где поверхность плохо очищена или прогрунтована.

Поэтому перед каждым следующим этапом необходимо проверить основание.

Основные параметры проверки

Прочность. Поверхность не должна иметь непрочных, отслаивающихся или осыпающихся участков, если технология требует прочного основания.

Чистота. Пыль, жир, остатки старых покрытий и загрязнения могут ухудшать сцепление материалов.

Влажность. Некоторые материалы допускают нанесение только при определённой влажности основания.

Геометрия. Ровность стен и полов должна соответствовать требованиям выбранного покрытия и технического задания.

Совместимость материалов. Грунтовка, штукатурка, шпаклёвка, клей и финишное покрытие должны быть совместимы в рамках выбранной системы.

Технологические перерывы. Нельзя произвольно сокращать время высыхания или твердения.

Пример

Заказчик выбрал крупноформатную плитку для ванной комнаты.

Подрядчик предлагает не выравнивать основание, поскольку «плиточный клей всё компенсирует».

В некоторых пределах корректировка поверхности может быть частью технологии укладки. Но превращать клеевой состав в замену полноценному выравниванию нельзя без проверки требований производителя и допустимой толщины слоя.

Если основание имеет значительные отклонения, нужно заранее определить способ исправления и стоимость работ.

Иначе заказчик рискует получить неровную облицовку, увеличенный расход клея и проблемы с геометрией помещения.

9. Вентиляция, шумоизоляция и другие скрытые системы

Не все опасные скрытые работы связаны с водой, электричеством и бетоном.

Есть участки, о которых заказчик часто вспоминает только после заселения.

Вентиляция

Перед закрытием коробов и потолков следует проверить:

расположение воздуховодов;

соответствие согласованной схеме;

отсутствие случайных пережатий;

качество соединений;

доступность предусмотренных обслуживаемых элементов;

возможность очистки и обслуживания;

работоспособность системы предусмотренными методами.

Нельзя произвольно уменьшать сечение воздуховода или менять трассу без оценки последствий.

Шумоизоляция

Если предусмотрена шумоизоляция стен, пола или потолка, необходимо проверить:

состав системы;

тип материалов;

сплошность укладки;

примыкания;

отсутствие незапланированных жёстких связей;

правильность монтажа каркаса и креплений.

Небольшие ошибки в узлах примыкания могут заметно снизить эффективность всей системы.

Теплоизоляция

Для утепляемых конструкций проверяют:

предусмотренный материал;

толщину слоя;

плотность и состояние материала;
отсутствие незапланированных пустот;
защиту от влаги, если она необходима;
правильность устройства примыканий.

Здесь важно учитывать конструкцию целиком. Неправильно собранная система может привести не только к теплопотерям, но и к накоплению влаги внутри конструкции.

10. Как правильно фотографировать скрытые работы

Фотографии — один из самых доступных инструментов контроля ремонта.

Но просто сделать десять случайных снимков недостаточно.

Через год заказчик должен суметь определить:
где находится участок;
что именно было сделано;
какой материал использовался;
когда выполнена работа;
какой участок закрыли;
какие документы относятся к этому этапу.

Правило четырёх фотографий

Для каждого важного скрытого участка желательно делать четыре типа снимков.

1. Общий план

Показывает помещение и расположение участка. По нему можно понять, где именно выполнена работа.

2. Крупный план

Показывает соединения, узлы, примыкания и качество выполнения отдельных операций.

3. Фото с измерением

Помогает зафиксировать расстояние, высоту, толщину или расположение участка. Измерение должно быть читаемым.

4. Маркировка материала

Показывает производителя, название, тип и характеристики использованного материала.

Как организовать фотоархив

Удобно создать папку с названием объекта и подразделами по помещениям и этапам.

Например:
РЕМОНТ КВАРТИРЫ
01_Прихожая
Электрика
Стены
Пол
02_Кухня
Электрика
Сантехника

Стяжка
Основания
03_Ванная
Трубы
Гидроизоляция
Скрытые соединения
Плитка
04_Документы
Акты
Схемы
Паспорта материалов
Результаты проверок

Названия файлов тоже имеют значение.

Не стоит сохранять фотографии под названиями «IMG_001», «IMG_002» и «IMG_003».

Лучше использовать понятный формат:

2026-11-08_Ванная_Гидроизоляция_Угол-1.jpg

Такой архив поможет не только заказчику, но и будущим мастерам, которым предстоит обслуживать или ремонтировать инженерные системы.

11. Акты скрытых работ: зачем они нужны

Фотографии полезны, но они не всегда заменяют документы.

Для определённых видов работ могут требоваться акты освидетельствования скрытых работ, журналы и другие документы в соответствии с характером строительства, проектом и применимыми требованиями.

В обычном квартирном ремонте состав документации зависит от вида работ и условий договора. Не нужно требовать одинаковый комплект строительной документации для каждого косметического ремонта.

Но если выполняются ответственные инженерные или конструктивные работы, порядок их освидетельствования лучше определить заранее.

Что должно быть отражено в акте

В зависимости от применяемой формы и характера работ документ может содержать:

название объекта;
адрес;
наименование скрытой работы;
место выполнения;
дату;
сведения об исполнителе;
ссылку на проект или техническое решение;
применённые материалы;
результаты осмотра;
замечания;
решение о возможности выполнения последующих работ;
подписи уполномоченных участников.

Пример записи

«Выполнена прокладка труб холодного и горячего водоснабжения в ванной комнате согласно согласованной схеме. До закрытия выполнен осмотр соединений и проведена предусмотренная проверка герметичности. Фотофиксация приложена. Замечания: _____. Решение о переходе к следующему этапу: _____».

Это пример содержания, а не универсальная обязательная форма акта.

Не подписывайте акт задним числом, если вы не можете подтвердить, что работа действительно была выполнена и проверена в указанное время.

12. Десять дефектов, которые особенно дорого исправлять после отделки

Дефект

Возможное последствие

Негерметичное скрытое соединение

Протечка и демонтаж отделки

Повреждение кабеля

Отказ линии и необходимость вскрытия стены

Неправильная разводка электрики

Перенос розеток и переделка проводки

Нарушение гидроизоляции

Проникновение влаги в конструкции

Неправильная подготовка основания

Отслоение плитки или покрытия

Ошибки в конструкции пола

Трещины, деформации, повреждение покрытия

Неверные отметки стяжки

Перепады высоты и проблемы с дверями

Ошибки монтажа вентиляции

Нарушение воздухообмена

Некачественные скрытые крепления

Ослабление или повреждение конструкций

Неправильные примыкания шумоизоляции

Снижение эффективности системы

Этот список не означает, что каждый из перечисленных дефектов обязательно приведёт к аварии. Но все они заслуживают проверки до закрытия соответствующего участка.

13. Практический разбор: как заказчик потерял деньги из-за отсутствия контроля

Рассмотрим условный пример ремонта ванной комнаты.

Стоимость первоначального ремонта составляла 420 000 .

Подрядчик выполнил разводку труб, гидроизоляцию, подготовку стен и пола, после чего приступил к облицовке плиткой.

Заказчик не приезжал на объект и не контролировал промежуточные этапы.

Через несколько месяцев появилась протечка.

После обследования выяснилось, что необходимо вскрывать облицовку и устранять дефект скрытого соединения.

Дополнительные расходы оказались следующими:

Работа

Условная стоимость

Демонтаж части плитки

12 000

Поиск и устранение протечки

8 000

Восстановление гидроизоляции

7 000

Повторная укладка плитки

14 000

Новые отделочные материалы

6 000
Итого
47 000

В результате заказчик столкнулся с дополнительными расходами в размере 47 000 .

Но финансовые потери — не единственная проблема.

Ремонт пришлось частично останавливать, ванной комнатой нельзя было пользоваться, а сроки завершения работ увеличились.

Что могло предотвратить ситуацию

Если бы заказчик организовал проверку до облицовки, можно было бы:

осмотреть соединения;

запросить результаты испытаний;

сфотографировать трубопровод;

проверить документы;

зафиксировать выявленные замечания;

не разрешать закрывать участок до устранения проблемы.

Важно понимать: сама по себе фотофиксация не гарантирует отсутствия дефектов. Но сочетание профессиональной проверки, испытаний, документов и фотографий существенно повышает контролируемость процесса.

14. Как организовать контроль, если заказчик не может ежедневно приезжать на объект

Не каждый человек способен находиться на стройке каждый день.

У заказчика может быть работа, бизнес, семья, поездки и другие обязанности.

Это не означает, что ремонт должен идти без контроля.

Можно организовать понятную систему отчётности.

Минимальный порядок взаимодействия

Первое. Подрядчик заранее сообщает о завершении этапа, который будет закрыт следующими работами.

Второе. Направляет фотографии и сведения о применённых материалах.

Третье. При необходимости организует видеосвязь или осмотр на объекте.

Четвёртое. Заказчик или привлечённый технический специалист проверяет результат.

Пятое. Замечания фиксируются письменно.

Шестое. После устранения замечаний и оформления необходимых документов согласуется переход к следующему этапу.

Пример графика контрольных точек

Этап

Что проверяем

После демонтажа

Состояние основания и выявленные дефекты

До закрытия электрики

Трассы, соединения, схема, необходимые измерения

До закрытия труб

Соединения, доступность узлов, испытания

До облицовки ванной

Гидроизоляция и подготовка основания

До заливки стяжки

Слои пола, коммуникации, отметки

До закрытия каркаса потолка

Кабели, крепления, закладные, коммуникации

Перед чистовой отделкой

Ровность, прочность и готовность оснований

В договоре полезно установить, что подрядчик обязан уведомлять заказчика о готовности скрытых работ к осмотру до выполнения последующих операций.

Если заказчик не может присутствовать лично, можно заранее предусмотреть участие представителя или технического специалиста.

15. Когда нужно приглашать независимого специалиста

Есть ситуации, когда обычного визуального контроля недостаточно.

Например:

изменение конструктивных элементов;

вмешательство в несущие конструкции;

сложная разводка инженерных систем;

устройство тёплого пола;

сложные узлы гидроизоляции;

подозрение на нарушение технологии;

существенные расхождения между проектом и фактическим исполнением.

В таких случаях разумно привлечь профильного специалиста.

Это не обязательно должен быть постоянный технический надзор на весь период ремонта.

Иногда достаточно пригласить независимого эксперта на несколько ключевых этапов.

Например, на осмотр:

Электромонтажа до закрытия стен.

Сантехнической разводки до облицовки.

Гидроизоляции до укладки плитки.

Конструкции пола до заливки стяжки.

Результата сложных конструктивных работ.

Стоимость такой проверки может оказаться значительно ниже расходов на последующее вскрытие и переделку.

Но специалист должен иметь компетенцию именно в проверяемой области. Электрик не заменяет инженера по конструкциям, а мастер по плитке не должен единолично принимать сложные инженерные системы.

16. Чек-лист заказчика: что проверить до закрытия работ

Используйте этот список перед тем, как разрешить подрядчику закрыть стены, полы, потолки и другие конструкции.

Контроль скрытых работ

0 / 20

Проверена электропроводка и её соответствие согласованной схеме.

Зафиксированы трассы кабелей и расположение распределительных коробок.

Специалист выполнил необходимые электрические измерения.

Проверены трубы, фитинги и скрытые соединения.

Проведены предусмотренные испытания сантехнической системы.

Записано расположение скрытых труб и обслуживаемых узлов.

Проверена подготовка основания под гидроизоляцию.

Осмотрены углы, примыкания и проходы труб.

Проверена сплошность гидроизоляционного покрытия.

Зафиксированы материалы и соблюдение технологии гидроизоляции.

Проверены отметки и конструкция пола до устройства стяжки.

Зафиксированы трубы тёплого пола и другие коммуникации в стяжке.

Проверены предусмотренные проектом армирование и закладные элементы.

Осмотрены основания стен и полов перед чистовой отделкой.

Проверены скрытые вентиляционные и другие инженерные системы.

Сделаны общие и детальные фотографии скрытых участков.

Фотографии имеют привязку к помещениям и понятные названия.

Получены предусмотренные договором акты и результаты проверок.

Замечания устранены и зафиксированы.

Переход к закрывающим работам согласован.

Отмечайте только фактически проверенные пункты.

Сбросить

Итоги главы

Скрытые работы — это та часть ремонта, где ошибка может стоить дороже всего.

После закрытия конструкций заказчик теряет возможность легко осмотреть большую часть важных узлов. Поэтому контроль должен проводиться не только в конце ремонта, но и непосредственно перед каждым этапом, после которого доступ к предыдущим работам будет ограничен.

Запомните основные правила:

Электропроводку необходимо проверять до закрытия штроб и конструкций.

Скрытые трубопроводы должны пройти предусмотренные проверки до облицовки.

Гидроизоляцию необходимо осмотреть до укладки плитки.

Стяжку нужно контролировать до устройства чистового пола и после выполнения — до укладки покрытия.

Армирование и закладные элементы проверяют до бетонирования или закрытия.

Основания должны быть подготовлены в соответствии с требованиями выбранной отделочной системы.

Вентиляцию, шумоизоляцию и другие скрытые системы нужно проверять до закрытия коробов и потолков.

Фотографии должны показывать не только общий вид, но и важные узлы.

Результаты проверок и предусмотренные документы необходимо сохранять.

Следующий этап не должен начинаться до проверки критически важных скрытых работ.

Главная мысль этой главы: красивую отделку можно увидеть, а качество того, что находится внутри стен и полов, нужно доказать до того, как оно исчезнет из поля зрения.

Хороший ремонт — это не только то, что заказчик видит после завершения работ. Это ещё и то, что останется надёжным после того, как строители покинут объект.

ГЛАВА 12. КАЧЕСТВО ОТДЕЛКИ: КАК ПРОВЕРИТЬ СТЕНЫ, ПОЛЫ, ПОТОЛКИ И ПЛИТКУ

Как обнаружить строительные дефекты до окончательной приёмки, не переплачивать за переделки и отличить действительно качественную работу от красивой картинки.

Автор: Дмитрий Рожков

Ремонт почти завершён. Стены покрашены, плитка уложена, ламинат постелен, потолок смонтирован. Подрядчик приглашает заказчика на приёмку и уверенно говорит:

— Всё готово. Посмотрите, какая красота!

На первый взгляд действительно всё выглядит хорошо. Помещения чистые, материалы новые, интерьер приобрёл законченный вид. Хочется поскорее подписать акт, рассчитаться с исполнителями и забыть о ремонте.

Но именно в этот момент заказчик должен быть особенно внимателен.

Потому что некоторые дефекты становятся заметны только при правильном освещении, проверке геометрии, измерении перепадов и внимательном осмотре отдельных узлов.

Стена может выглядеть ровной вечером, но при дневном боковом свете обнаружатся волны. Плитка может казаться аккуратной, пока не приложишь правило. Ламинат может не иметь видимых повреждений, но при ходьбе обнаружатся скрипы и подвижность. Потолок может быть красивым, но иметь неравномерные зазоры или дефекты примыкания.

И самое неприятное — после окончательной оплаты и подписания документов добиваться устранения недостатков зачастую сложнее.

В этой главе разберём, как самостоятельно организовать предварительную проверку качества отделки, какие инструменты понадобятся, что смотреть в каждом помещении и как правильно фиксировать замечания.

Главное правило: принимать нужно не впечатление от ремонта, а фактическое качество выполненных работ.

Важно: конкретные допуски зависят от проекта, договора, применённых материалов, технологии и нормативных документов. Приведённые в главе проверки помогают выявить проблемы, но не заменяют профессиональные измерения и экспертизу в спорных случаях.

1. Почему нельзя принимать отделку только глазами

Человеческое зрение легко обманывается.

Тёплый свет скрывает некоторые неровности. Мебель закрывает дефекты. Рисунок обоев маскирует мелкие перепады. Глянцевая поверхность отражает свет так, что недостатки могут быть незаметны под одним углом и проявляться под другим.

Поэтому профессиональная проверка отделки должна включать три составляющие:

Визуальный осмотр — обнаружение трещин, пятен, царапин, сколов, наплывов и других дефектов.

Инструментальный контроль — проверка плоскости, вертикали, горизонтали, перепадов и размеров.

Функциональная проверка — оценка того, как работают двери, окна, выключатели, сантехника, напольные покрытия и другие элементы.

Например, если подрядчик утверждает, что стены подготовлены под покраску, недостаточно посмотреть на них издалека. Необходимо осмотреть поверхность при подходящем освещении, проверить её геометрию и сопоставить качество с согласованными требованиями.

Если в договоре предусмотрено определённое качество подготовки стен, именно эти условия должны быть основой приёмки.

Важное различие: ровность и гладкость

Это не одно и то же.

Ровность характеризует геометрию поверхности: отсутствие недопустимых впадин, выступов и волн.

Гладкость характеризует качество самой поверхности: отсутствие царапин, раковин, грубых следов инструмента и других дефектов.

Стена может быть геометрически ровной, но плохо отшлифованной. И наоборот: гладкая на ощупь поверхность может иметь заметные волны.

Поэтому эти параметры проверяют отдельно.

2. Инструменты для самостоятельной приёмки ремонта

Для базового контроля не требуется покупать дорогостоящее оборудование. Достаточно подготовить небольшой набор.

Инструмент

Для чего нужен

Лазерный уровень

Проверка горизонталей, вертикалей и отметок

Строительное правило

Контроль плоскости стен и полов

Рулетка

Проверка размеров и расстояний

Угольник

Проверка прямых углов

Строительный уровень

Контроль горизонтальных и вертикальных поверхностей

Фонарь

Осмотр отдельных участков и примыканий

Небольшой шпатель

Проверка отдельных доступных участков и качества обработки

Малярный скотч и маркер

Обозначение обнаруженных дефектов

Телефон с камерой

Фотофиксация замечаний

Блокнот или электронная таблица

Ведение списка недостатков

Как пользоваться основными инструментами

Лазерный уровень. Позволяет получить опорную горизонтальную или вертикальную линию. С его помощью удобно проверять отметки пола, расположение элементов, высоту розеток и другие параметры. Но сам по себе лазер не показывает все неровности поверхности.

Правило. Прикладывается к проверяемой плоскости. По величине и характеру просветов можно оценить отклонения. Точный допустимый зазор следует определять по договору, проекту и применимым требованиям.

Рулетка. Помогает проверить ширину проёмов, размеры помещений, расстояния между элементами и соответствие фактических размеров согласованному плану.

Фонарь. Полезен для осмотра труднодоступных мест, углов, стыков, примыканий и локальных повреждений. Боковое освещение помогает увидеть дефекты, которые не заметны при обычном свете.

Как организовать осмотр

Не нужно хаотично ходить по квартире и проверять всё подряд.

Лучше двигаться по одному помещению и соблюдать одинаковую последовательность:

Потолок.

Стены.

Оконные и дверные проёмы.

Электрика и сантехника.

Пол.

Плинтусы и примыкания.

Фурнитура и оборудование.

Так меньше вероятность пропустить отдельные участки.

3. Штукатурка: как проверить геометрию стен

Штукатурка формирует основу для дальнейшей отделки. Если на этом этапе допущены ошибки, они могут повлиять на монтаж мебели, установку дверей, укладку плитки и внешний вид помещения.

Особенно важно проверять стены в местах, где геометрия имеет практическое значение:

в углах помещений;

возле дверных проёмов;

в зоне кухонного гарнитура;

за встроенной мебелью;

в ванной комнате;

на участках примыкания разных материалов.

Что проверять

1. Плоскость стены

Приложите длинное правило к поверхности в нескольких направлениях: вертикально, горизонтально и по диагонали.

Обратите внимание на:

выпуклости;

впадины;

локальные бугры;

заметные волны;

резкие перепады между соседними участками.

Не ограничивайтесь одной проверкой в центре стены. Осматривайте всю поверхность, особенно участки возле углов и проёмов.

2. Вертикальность

Проверьте стену лазерным уровнем или другим подходящим измерительным инструментом.

Это важно для последующего монтажа мебели, дверных коробок, декоративных панелей и других элементов.

3. Углы

Внутренние и наружные углы должны соответствовать согласованной геометрии.

Особое внимание уделите углам, где будут установлены:

кухонные шкафы;

ванна или душевая перегородка;

встроенные шкафы;

мебель, изготовленная по индивидуальным размерам.

Если проект предполагает прямой угол, его необходимо проверить соответствующим инструментом или измерением диагоналей в предусмотренной схеме.

4. Прочность поверхности

Осмотрите стену на наличие:

осыпающихся участков;

отслоений;

трещин;

непрочных зон;

следов неправильного высыхания.

Не следует проверять прочность разрушительными способами без согласования с подрядчиком. При подозрении на отслоение необходима более предметная оценка специалиста.

5. Примыкания

Проверьте, как выполнены переходы:

стена — потолок;

стена — пол;

стена — дверной проём;

стена — оконный откос;

разные отделочные материалы.

Именно на таких участках часто проявляются трещины, неровности и неаккуратные переходы.

Пример проверки правилом

Допустим, вы прикладываете правило длиной 2 метра к оштукатуренной стене.

В одном месте обнаруживается заметная впадина, в другом — выступ.

Не стоит сразу объявлять работу браком. Сначала нужно измерить отклонение, определить его расположение и сравнить результат с требованиями договора и выбранного класса отделки.

Если в документах указано конкретное требование к ровности, проверять нужно именно по нему.

Совет: проверяйте штукатурку до шпаклёвки. Исправлять значительные отклонения на более поздних этапах обычно сложнее и дороже.

4. Шпаклёвка и подготовка под покраску

Шпаклёвка должна подготовить поверхность к выбранному финишному покрытию.

Но требования к стене под обои и под покраску могут существенно отличаться.

Под плотными обоями некоторые мелкие дефекты менее заметны. Краска, особенно при боковом освещении, может подчеркнуть даже небольшие неровности и следы обработки.

Поэтому до начала работ необходимо определить, какой результат требуется заказчику.

Что проверять

1. Однородность поверхности

Осмотрите стену на наличие:

царапин;

борозд;

раковин;

следов шпателя;

наплывов;

непросохших участков;

локальных пятен и неоднородностей.

2. Качество шлифовки

На поверхности не должно оставаться явно заметных грубых следов абразива, выступающих частиц и участков, требующих дополнительной обработки.

3. Переходы между участками

Проверьте места стыков шпаклёвки, углы и зоны вокруг проёмов.

4. Подготовку под выбранное покрытие

Для покраски может потребоваться более тщательная подготовка, чем для некоторых видов обоев.

Требования должны быть согласованы заранее, иначе заказчик и подрядчик могут по-разному понимать выражение «подготовка под покраску».

Проверка боковым светом

Поставьте источник света сбоку от стены и осмотрите поверхность под небольшим углом.

Так можно обнаружить:

волны;

царапины;

следы шпателя;

наплывы;

локальные неровности.

Но важно не путать контрольный боковой свет с условиями обычной эксплуатации помещения. Искусственное освещение, направленное вплотную к стене, может подчёркивать даже особенности поверхности, которые не являются нарушением согласованных требований.

Поэтому условия оценки качества желательно определить до начала отделочных работ.

5. Покраска: как найти дефекты, которые заметны только после высыхания

Покраска кажется простым завершающим этапом, но именно здесь проявляются многие недостатки подготовки основания и нанесения материала.

Красивая стена в одном освещении может оказаться пятнистой в другом.

Что проверить

1. Равномерность цвета

Осмотрите всю поверхность при дневном и искусственном освещении.

Обратите внимание на:

пятна;

полосы;

участки разной насыщенности;

непрокрашенные зоны;

следы локального ремонта.

2. Следы инструмента

Проверьте, нет ли выраженных полос от валика, наплывов, подтёков и грубых переходов.

3. Углы и примыкания

Осмотрите участки возле потолка, пола, дверей, окон и декоративных элементов.

Здесь часто встречаются неаккуратные границы окрашивания.

4. Поверхность после высыхания

Оценивать окончательный результат следует с учётом времени высыхания и условий, указанных производителем краски.

Нельзя делать вывод о качестве только по мокрому покрытию.

5. Сохранность других поверхностей

Проверьте, не попала ли краска на:

оконные рамы;

стекло;

двери;

розетки;

выключатели;

напольное покрытие;

сантехнику.

Как проверить расход краски

Если заказчик оплачивает материалы отдельно, полезно сопоставить закупленное количество с площадью окрашивания и нормой расхода производителя.

Формула:

$$ Q = \frac{S \times N}{R} $$

где:

Q — необходимое количество материала;

S — площадь окрашивания;

N — количество предусмотренных слоёв;

R — площадь покрытия одним литром за один слой.

Например, площадь стен составляет 80 м^2. По технической документации краска покрывает 10 м^2 с одного литра за один слой. Предусмотрено два слоя.

$$ Q = \frac{80 \times 2}{10}=16\text{ л} $$

Получается 16 литров без дополнительного запаса.

Фактический расход может отличаться из-за впитываемости основания, цвета, способа нанесения, потерь и особенностей конкретной краски.

Важно: если краска нанесена неравномерно, нельзя автоматически считать, что дополнительный слой за счёт заказчика — нормальное решение. Сначала нужно определить причину дефекта и ответственность за его возникновение.

6. Обои: стыки, рисунок и качество наклеивания

Обои способны скрыть некоторые недостатки основания, но сами работы по их наклеиванию также требуют контроля.

Что проверить

1. Стыки полотен

Швы должны быть аккуратными, без заметного расхождения, грубых нахлёстов и непроклеенных участков.

2. Совпадение рисунка

Если обои имеют повторяющийся рисунок, проверьте его совмещение между соседними полотнами.

3. Отсутствие пузырей и складок

После высыхания не должно оставаться недопустимых вздутий, морщин и отслоений.

4. Края и углы

Особенно внимательно осмотрите внутренние и наружные углы, участки вокруг дверей и окон.

5. Чистота поверхности

Проверьте отсутствие следов клея, загрязнений и повреждений декоративного слоя.

6. Примыкания

Осмотрите соединения с потолком, плинтусами, наличниками и другими элементами.

Что часто упускают

Заказчик смотрит на стену в целом и не замечает, что в одном месте рисунок смещён, а в другом образовался заметный шов.

Поэтому проверять обои следует последовательно, сверху вниз, осматривая каждое полотно.

Если дефект связан с основанием, необходимо определить его причину отдельно. Не всякий дефект обоев является исключительно ошибкой маляра или обойщика.

7. Плитка: один из самых ответственных этапов отделки

Плиточные работы требуют особого внимания, поскольку исправление ошибок часто связано с демонтажем материала.

При этом даже дорогая плитка не гарантирует хорошего результата, если нарушена технология укладки.

Что проверить

1. Геометрия облицовки

Посмотрите на поверхность с разных сторон.

Обратите внимание на:

волны;

заметные перепады между соседними плитками;

выступающие края;

неровные линии;

нарушения общей плоскости.

2. Ширина и ровность швов

Швы должны соответствовать согласованной раскладке и выбранной системе укладки.

Проверьте, нет ли резких изменений ширины, смещений и неаккуратных участков затирки.

3. Совпадение рисунка

Если используется плитка с рисунком, имитацией камня или выраженной текстурой, проверьте согласованную последовательность и ориентацию элементов.

4. Подрезка

Осмотрите края возле:

углов;

труб;

дверных проёмов;

ванны;

душевой зоны;

ниш;

декоративных элементов.

Подрезка должна быть аккуратной, без ненужных узких фрагментов и грубых сколов, если иное не обусловлено согласованной раскладкой и особенностями геометрии.

5. Затирка

Проверьте:

заполнение швов;

однородность цвета;

отсутствие незаполненных участков;

отсутствие грубых остатков затирки на поверхности;

качество примыканий.

6. Углы и переходы

В местах изменения плоскости, примыкания к сантехнике и других узлах должны применяться предусмотренные проектом и технологией решения.

Нельзя автоматически требовать один и тот же способ оформления всех углов: он зависит от материала, конструкции, деформационных условий и согласованного дизайна.

Как проверить перепады между плитками

Приложите правило или подходящий контрольный инструмент к поверхности так, чтобы оценить соседние элементы.

Небольшие различия могут зависеть от геометрии самой плитки, формата, фактуры и способа укладки. Оценивать результат нужно с учётом требований к конкретному материалу и согласованного качества.

Проверка пустот под плиткой

По звуку при простукивании иногда пытаются определить наличие пустот.

Однако такой способ не является универсальным доказательством дефекта. Звук зависит от основания, клеевого состава, формата плитки и других факторов.

Если есть основания подозревать нарушение технологии, лучше обратиться к специалисту. Разрушительные проверки без согласования с подрядчиком могут повредить облицовку.

Главное: проверяйте плитку до окончательной приёмки, особенно в душевой, на полу и в местах интенсивной эксплуатации.

8. Напольные покрытия: ламинат, кварцвинил, паркет и плитка

Пол — поверхность, которая ежедневно испытывает механическую нагрузку. Поэтому недостатки монтажа могут проявиться не сразу, а после начала эксплуатации.

Ламинат

Проверьте:

отсутствие заметных щелей между панелями;

отсутствие поднятых или повреждённых кромок;

отсутствие выраженных перепадов между соседними элементами;

отсутствие скрипов и подвижности при обычной ходьбе;

правильность примыканий к стенам и дверным коробкам;

наличие предусмотренных технологических зазоров;

отсутствие повреждений декоративного слоя.

Особенно внимательно осмотрите участки возле дверей, переходы между помещениями и места установки тяжёлой мебели.

Важный момент: ламинат является плавающим покрытием. Его нельзя произвольно зажимать плинтусами, крепежом или неподходящими порогами. Необходимые зазоры и правила монтажа определяются производителем конкретного покрытия.

Кварцвинил и виниловые покрытия

Проверьте:

качество стыков;

отсутствие поднятых краёв;

отсутствие заметных волн;

отсутствие пузырей и отслоений;

соответствие покрытия основанию и условиям эксплуатации;

правильность примыканий.

Для клеевых покрытий особенно важна подготовка основания. Неровности, загрязнения и остаточная влажность могут привести к дефектам уже после монтажа.

Паркет и инженерная доска

Осмотрите:

геометрию укладки;

качество стыков;

отсутствие повреждений;

равномерность покрытия;

отсутствие локальных отслоений;

качество обработки поверхности;

соблюдение требований к влажности основания и условиям помещения.

Древесные материалы чувствительны к влажности и температуре. Поэтому оценивать их состояние нужно с учётом рекомендаций производителя и условий эксплуатации.

Плиточный пол

Дополнительно проверьте:

отсутствие опасных выступов и перепадов;

ровность швов;

целостность плитки;

качество примыканий;

наличие предусмотренных уклонов в мокрых зонах;

отсутствие застоя воды там, где проектом предусмотрен водоотвод.

В душевой зоне особенно важно проверить, направлена ли вода к предусмотренному сливу.

Если после пробного использования вода остаётся в заметных лужах или уходит не туда, необходимо разобраться в причине до окончательной приёмки.

9. Стяжка и основание пола: проверяем до укладки покрытия

Красивый ламинат или плитка могут скрывать серьёзные недостатки основания.

Поэтому важно не только осмотреть готовое покрытие, но и получить подтверждение качества стяжки до начала чистовой укладки.

Что проверять

1. Плоскость

Проверяется правилом или другим подходящим инструментом в нескольких направлениях.

2. Прочность

Не должно быть участков с явным разрушением, осыпанием и отслаиванием.

3. Трещины

Нужно определить их характер, расположение и возможную причину. Не всякая трещина означает одинаковую степень опасности, но игнорировать её нельзя.

4. Влажность

Перед укладкой материалов, чувствительных к влаге, необходимо проверить влажность основания способом, предусмотренным производителем покрытия или технологией монтажа.

5. Отметки пола

Сравните фактический уровень с проектом и согласованными высотами.

Особенно важны:

переходы между комнатами;

входные двери;

санузлы;

примыкания к балконам и лоджиям;

места установки дверных коробок.

Условный пример

В квартире планируется укладка ламината толщиной 10 мм с подложкой 2 мм.

Итоговая высота покрытия составит примерно 12 мм без учёта возможных дополнительных элементов системы.

В соседнем помещении предусмотрена плитка толщиной 9 мм с клеевым слоем, например 4 мм.

Итоговая высота плиточного покрытия — около 13 мм.

Разница составляет всего 1 мм.

Но если подрядчик не учёл реальные толщины материалов и конструкцию перехода, могут возникнуть нежелательные перепады или проблемы с установкой порожков.

Поэтому высоты следует рассчитывать до устройства стяжки, а не пытаться исправить всё на этапе монтажа покрытия.

10. Потолки: натяжные, гипсокартонные и окрашенные

Потолок занимает большую площадь помещения и хорошо заметен при включённом освещении.

Даже небольшие дефекты могут испортить впечатление от всей комнаты.

Натяжной потолок

Проверьте:

равномерность натяжения полотна;

отсутствие повреждений;

отсутствие заметных складок;

качество примыканий к стенам;

аккуратность установки профиля и декоративных элементов;

правильность расположения светильников;

работу предусмотренных осветительных приборов;

отсутствие провисаний, не предусмотренных конструкцией.

Осмотрите потолок при включённом и выключенном освещении.

Если установлены встроенные светильники, проверьте, нет ли заметных перекосов, повреждений полотна и неаккуратных отверстий.

Не пытайтесь самостоятельно нажимать на полотно, растягивать его или снимать декоративные элементы.

Потолок из гипсокартона

Проверьте:

плоскость поверхности;

отсутствие выраженных волн;

состояние швов;

отсутствие трещин;

качество шпаклёвки;

качество окраски;

примыкания к стенам;

места установки светильников и люков.

Особое внимание уделите стыкам листов. Если технология монтажа нарушена, трещины могут появиться уже после завершения отделки.

Окрашенный потолок

Используйте боковое освещение и осмотрите поверхность с разных точек помещения.

Обратите внимание на:

полосы;

наплывы;

пятна;

неоднородность цвета;

следы валика;

дефекты в углах;

неаккуратные примыкания.

Если потолок окрашен тем же составом, что и стены, это не отменяет необходимости проверить каждую поверхность отдельно.

11. Двери, окна, откосы и плинтусы: мелочи, которые выдают качество ремонта

Даже качественная отделка стен и полов может выглядеть неаккуратно из-за плохо установленных завершающих элементов.

Межкомнатные двери

Проверьте:

отсутствие повреждений полотна и коробки;

равномерность зазоров;

плавность открывания и закрывания;

работу замка и защёлки;

отсутствие самопроизвольного движения двери, если оно не предусмотрено конструкцией;

качество установки наличников;

аккуратность примыканий.

Дверь не должна цеплять пол, коробку или другие элементы при обычной эксплуатации.

Окна и откосы

Осмотрите:
целостность профиля;
отсутствие царапин и сколов;
качество откосов;
примыкания к раме;
отсутствие видимых щелей;
работу створок и фурнитуры;
отсутствие следов монтажной пены и загрязнений на готовых поверхностях.

Если окно было заменено в ходе ремонта, отдельно проверьте работу механизмов открывания и закрывания, а при подозрении на продувание или нарушение герметичности обратитесь к специалисту.

Плинтусы

Проверьте:
ровность линии;
плотность и аккуратность примыкания;
отсутствие заметных щелей;
качество угловых соединений;
отсутствие повреждений;
аккуратность стыков;
правильность оформления дверных проёмов.

Плинтус не должен использоваться для маскировки серьёзных дефектов пола или стены.

12. Сантехника, электрика и оборудование: проверяем функциональность

После завершения отделки необходимо проверить не только внешний вид, но и работоспособность установленных элементов.

Электрика

Проверьте:
включение и выключение освещения;
работу выключателей;
соответствие розеток согласованному расположению;
работу предусмотренных светильников;
отсутствие повреждений лицевых панелей;
соответствие маркировки в щите фактическим линиям, если она предусмотрена.

Проверки, связанные с электрической безопасностью, выполняет квалифицированный специалист. Не следует вставлять посторонние предметы в розетки, самостоятельно вскрывать электрощит или проверять проводку опасными способами.

Сантехника

Проверьте:
работу смесителей;
наличие горячей и холодной воды;
отсутствие видимых протечек;
работу сливов;
герметичность доступных соединений;
работу унитаза;
отсутствие посторонних шумов и вибраций;
доступность запорной арматуры.

Особое внимание — соединениям под раковиной, возле ванны, душевой кабины и стиральной машины.

Вентиляция

Проверяйте работу вентиляции предусмотренными безопасными методами.

Не используйте открытый огонь для проверки тяги. При сомнениях в работе системы обратитесь к специалисту.

13. Как отличить мелкий недостаток от серьёзного дефекта

Не все замечания имеют одинаковую значимость.

Царапина на плинтусе и протечка скрытого соединения — совершенно разные проблемы.

Для удобства можно разделить выявленные недостатки на три группы.

Категория

Примеры

Как действовать

Косметические

Следы краски, небольшие загрязнения, царапины

Зафиксировать и согласовать устранение

Функциональные

Плохо закрывающаяся дверь, неработающий светильник, нарушение слива

Требовать проверки и исправления

Технически значимые

Протечки, опасные электрические нарушения, серьёзные отклонения конструкции

Не принимать соответствующий результат до профессиональной проверки и устранения проблемы

Это практическая классификация для организации приёмки, а не юридическая классификация недостатков.

Почему важно определить причину

Например, дверь задевает пол.

Причиной может быть:

неправильная установка двери;

ошибка в высоте напольного покрытия;

изменение геометрии пола;

неверно подобранная коробка;

неправильная регулировка фурнитуры.

Если просто подпилить дверь, не выяснив причину, можно скрыть проблему, но не решить её правильно.

Поэтому хороший контроль — это не только обнаружение дефекта, но и понимание того, какой этап ремонта необходимо исправить.

14. Приёмка по помещениям: удобная последовательность

Чтобы не пропустить недостатки, проверяйте каждую комнату по единой схеме.

Прихожая

Пол и его примыкания.

Стены и углы.

Двери и наличники.

Плинтусы.

Освещение и выключатели.

Розетки.

Входная дверь и её работа.

Кухня

Геометрия стен в зоне гарнитура.

Уровень и состояние пола.

Расположение электрических выводов.

Точки подключения воды и канализации.

Вентиляция.

Примыкания фартука.
Качество плитки и затирки.
Готовность стен к монтажу мебели.

Ванная комната

Плитка и швы.
Уклоны пола в мокрых зонах.
Работа слива.
Герметичность сантехнических соединений.
Примыкания ванны или душевой.
Работа вентиляции.
Доступ к обслуживаемым узлам.
Работа освещения и электрики.

Жилая комната

Плоскость стен.
Качество окраски или обоев.
Состояние потолка.
Ровность пола.
Работа дверей и окон.
Примыкания плинтусов.
Расположение розеток и выключателей.

Балкон или лоджия

Состояние остекления.
Работа створок.
Качество откосов.
Примыкания.
Отсутствие повреждений отделки.
Состояние предусмотренных утепляющих и изоляционных слоёв, если они выполнялись.

15. Как правильно фиксировать дефекты и требовать исправления

Нашли недостаток — не ограничивайтесь фразой «мне не нравится».

Подрядчик должен понимать, что именно обнаружено, где находится дефект и какой результат требуется получить.

Правильная фиксация замечания

Каждое замечание желательно оформить по пяти пунктам:
Помещение.
Конкретное место.
Описание дефекта.
Фото или результат измерения.
Предлагаемый порядок устранения и срок.

Пример ведомости замечаний

Помещение
Обнаруженный недостаток
Требуемое действие
1
Кухня
Неровность стены возле оконного проёма
Проверить геометрию и исправить
2
Ванная

Неравномерная ширина нескольких швов плитки
Проверить качество облицовки
3
Спальня
Следы валика на окрашенной стене
Исправить окраску
4
Прихожая
Щель между плинтусом и стеной
Исправить примыкание
5
Гостиная
Дверь задевает напольное покрытие
Проверить установку и устранить причину

Как написать подрядчику

Вместо эмоционального сообщения:
«У вас всё криво, переделывайте!»
Лучше написать:
«При осмотре квартиры выявлены замечания по качеству отделочных работ. Перечень с указанием помещений, мест расположения и фотографиями прилагается. Просьба совместно осмотреть указанные участки, определить причины выявленных недостатков и согласовать сроки и порядок их устранения до окончательной приёмки соответствующих работ».

Такой подход помогает перевести разговор из эмоциональной плоскости в предметную.

Важное правило

Не пытайтесь самостоятельно исправить дефект до того, как он зафиксирован и подрядчику предоставлена возможность осмотреть его.

Иначе может возникнуть спор о первоначальном состоянии участка и причине повреждения.

Если ситуация требует немедленных действий для предотвращения дальнейшего ущерба, сначала зафиксируйте обстоятельства настолько, насколько это безопасно и возможно, а затем принимайте необходимые меры.

16. Акт приёмки: что проверить перед подписанием

Приёмка — это не просто заключительный ритуал ремонта.

Это документальное оформление результатов выполненных работ.

Перед подписанием акта необходимо убедиться, что:

заявленные работы действительно выполнены;
объёмы соответствуют согласованным документам;
результат осмотрен;
существенные замечания зафиксированы;
отсутствуют неоговорённые незавершённые работы;
переданы необходимые документы;
условия устранения выявленных недостатков понятны.

Если есть замечания, их необходимо отразить в акте или отдельном приложении, которое однозначно связано с актом.

Не следует подписывать формулировку «работы выполнены полностью, претензий не имею», если фактически есть незавершённые операции или выявленные недостатки.

При этом наличие отдельных замечаний не всегда означает, что заказчик вправе отказаться от приёмки абсолютно всего результата. Правовые последствия зависят от характера недостатков, договора и применимого законодательства.

Пример формулировки для акта

«При осмотре результата работ заказчиком выявлены замечания, перечисленные в ведомости замечаний ___ от ___. Стороны зафиксировали указанные недостатки и согласовали порядок их рассмотрения и устранения в соответствии с условиями договора. Подписание настоящего документа не означает подтверждения отсутствия перечисленных замечаний».

Это пример формулировки, которую необходимо адаптировать к конкретному договору и фактической ситуации.

Если подрядчик отказывается фиксировать замечания, заказчику следует сохранить фотографии, переписку, результаты измерений и направить исполнителю письменное уведомление подходящим способом.

17. Практический пример: сколько стоит невнимательная приёмка

Рассмотрим условную квартиру после комплексного ремонта.

Стоимость отделочных работ составила 950 000 .

Заказчик торопится заселиться и подписывает акт без подробного осмотра.

Через несколько недель обнаруживаются следующие недостатки:

Недостаток

Условная стоимость исправления

Переделка отдельных участков покраски

9 000

Исправление примыканий плинтуса

4 000

Замена повреждённых элементов плитки

12 000

Регулировка и исправление дверной установки

6 000

Исправление отдельных участков напольного покрытия

11 000

Итого

42 000

Дополнительные расходы составили 42 000 .

Однако проблема не только в деньгах. Для устранения дефектов приходится снова освобождать помещения, переносить мебель, приглашать мастеров и согласовывать время работ.

Предположим, что заказчик провёл полноценную приёмку до окончательного расчёта и своевременно зафиксировал недостатки.

Тогда у сторон была бы возможность согласовать устранение проблем в рамках предусмотренных договором обязательств, не доводя ситуацию до отдельного ремонта.

Важно: это условный пример. Нельзя автоматически считать, что любая обнаруженная после приёмки проблема обязательно является ответственностью подрядчика. Необходимо установить её причину и учитывать условия договора и закона.

Вывод: несколько часов грамотной приёмки могут уберечь от существенных расходов и повторной организации ремонта.

18. Чек-лист: принимаем качество отделки

Используйте этот список при осмотре готовой квартиры.

Приёмка отделочных работ

0 / 25

Стены проверены на плоскость правилом в нескольких направлениях.

Проверена вертикальность стен и геометрия важных углов.

Нет видимых трещин, отслоений и осыпающихся участков.

Шпаклёвка соответствует согласованному качеству подготовки.

Покраска однородная, без заметных пятен и подтёков.

Обои наклеены без выраженных пузырей, складок и расхождения стыков.

Плитка уложена аккуратно, проверены швы и примыкания.

Нет необъяснимых выступов и перепадов между элементами облицовки.

Напольное покрытие не имеет повреждений и заметных дефектов монтажа.

Проверены примыкания пола и стен.

Нет скрипов, подвижности и других признаков проблем с покрытием.

Потолок осмотрен при дневном и искусственном освещении.

Проверены швы, углы и примыкания потолка.

Двери открываются и закрываются без заеданий.

Проверены окна, створки, ручки и фурнитура.

Откосы и наличники выполнены аккуратно.

Плинтусы установлены ровно, стыки оформлены аккуратно.

Все предусмотренные розетки, выключатели и светильники работают.

Сантехника проверена на работоспособность и видимые протечки.

Сливы и предусмотренные уклоны проверены.

Вентиляция работает, насколько это можно подтвердить безопасной проверкой.

Все выявленные замечания сфотографированы.

Составлена ведомость дефектов с указанием помещений и мест.

Получены предусмотренные договором акты и документы.

Перед подписанием акта проверено соответствие его формулировок фактическому состоянию работ.

Отмечайте только реально проверенные пункты.

Сбросить

Итоги главы

Качество отделки определяется не стоимостью материалов, не громкими обещаниями подрядчика и не красивыми фотографиями готового интерьера.

Оно определяется тем, насколько качественно выполнены работы и соответствует ли результат согласованным требованиям.

Запомните основные принципы:

Проверяйте стены правилом и измерительными инструментами, а не только глазами.

Различайте геометрическую ровность и качество финишной поверхности.

Подготовку под покраску согласовывайте отдельно от подготовки под обои.

Осматривайте плитку, швы, подрезку и примыкания.

Проверяйте напольные покрытия не только визуально, но и при обычной эксплуатации.

Оценивайте потолки при разных условиях освещения.

Проверяйте двери, окна, электрику и сантехнику.

Не забывайте о плинтусах, откосах и завершающих элементах.

Каждый дефект фиксируйте фотографией и понятным описанием.

Подписывайте документы только после проверки их содержания и фактического состояния работ.

Главная мысль: качественный ремонт — это не тот, который красиво выглядит в день сдачи, а тот, который соответствует требованиям, правильно выполнен и сохраняет свои свойства в процессе эксплуатации.

Заказчик не обязан быть профессиональным отделочником. Но он должен понимать, что именно оплачивает, как проверить результат и какие вопросы задать до окончательного расчёта.

ГЛАВА 13. ПРИЁМКА РЕМОНТА: КАК НЕ ПОДПИСАТЬ АКТ С НЕДОДЕЛКАМИ И НЕ ПОТЕРЯТЬ ДЕНЬГИ

Финальная приёмка — это не формальность и не обмен подписями. Это момент, когда заказчик проверяет, за что именно он платит, что фактически получил и какие обязательства ещё должен выполнить подрядчик.

Автор: Дмитрий Рожков

Введение. Последний шаг, на котором можно потерять больше всего

Ремонт почти закончен. Стены окрашены, плитка уложена, двери установлены, сантехника подключена. Подрядчик сообщает, что объект готов, просит приехать, подписать акт и произвести окончательный расчёт.

Кажется, что самое сложное уже позади. Осталось осмотреть квартиру, пожать друг другу руки и закрыть вопрос.

Именно в этот момент заказчик часто совершает одну из самых дорогих ошибок — торопится подписать документы, не проверив фактический результат и финансовые расчёты.

Возможны разные ситуации:

часть работ выполнена не полностью;

отдельные операции вообще не проводились;

фактические объёмы отличаются от сметных;

в акт включены работы, которые заказчик не заказывал;

материалы заменены без согласования;

недостатки обнаружены, но подрядчик обещает исправить их «потом»;

исполнитель требует оплатить остаток, хотя замечания ещё не устранены;

заказчику предлагают подписать акт без замечаний, чтобы «не задерживать закрытие объекта».

Главное правило этой главы:

Не подписывайте документы автоматически только потому, что подрядчик объявил ремонт завершённым. Сначала проверьте результат, объёмы, стоимость и документы.

При этом важно понимать: приёмка — не способ искусственно задержать оплату или отказаться от обязательств. Если работы выполнены надлежащим образом и соответствуют договору, заказчик должен действовать в рамках согласованных условий расчётов. Если есть недостатки или расхождения, их нужно конкретно зафиксировать и оформить.

Разберём, как провести финальную приёмку спокойно, последовательно и с контролем каждой существенной суммы.

1. Приёмка начинается не у двери квартиры, а с документов

Распространённая ошибка — приезжать на объект без договора, сметы и перечня согласованных работ.

В результате заказчик осматривает квартиру по памяти. Ему кажется, что всё сделано, но он не может уверенно ответить на вопросы:

какие работы должны были быть выполнены;

какие материалы были согласованы;

какие объёмы указаны в смете;

какие дополнительные работы утверждались;

сколько денег уже перечислено;

сколько осталось заплатить.

Поэтому перед осмотром необходимо собрать документы.

Минимальный комплект для приёмки:

Документ

Что проверяем

Договор

Сроки, обязанности сторон, порядок приёмки и оплаты

Смета

Перечень и стоимость согласованных работ

Техническое задание

Требования к результату

Проект и чертежи

Планировка, размеры, расположение оборудования

Дополнительные соглашения

Изменения первоначального объёма и цены

Акты промежуточных работ

Что уже предъявлялось и принималось

Подтверждения оплат

Сколько фактически перечислено

Переписка

Согласования изменений, материалов и дополнительных работ

Фото скрытых работ

Что было выполнено до закрытия конструкций

Особенно важно проверить дополнительные работы. Если в ходе ремонта заказчик согласовал перенос розеток, устройство дополнительных перегородок или замену напольного покрытия, эти изменения должны быть учтены в итоговом расчёте.

Устное «мы же договорились» — слабая основа для финансового контроля. Лучше иметь переписку, подписанное дополнение, согласованную ведомость или другой документ, позволяющий установить содержание договорённости.

2. Разделите приёмку на четыре этапа

Не пытайтесь проверить всё одновременно. Удобнее организовать процесс поэтапно.

Этап 1. Осмотр результата

Проверяем качество выполненных работ, комплектность и работоспособность оборудования. Подробные технические способы проверки стен, полов, потолков и плитки разобраны в главе 12.

Этап 2. Сверка объёмов

Сопоставляем фактически выполненные работы с договором, сметой, проектом и согласованными изменениями.

Этап 3. Финансовая проверка

Пересчитываем стоимость принятых работ, материалов, доставки, дополнительных операций и ранее произведённых платежей.

Этап 4. Документальное оформление

Фиксируем результат осмотра, замечания, сроки устранения, порядок повторной проверки и окончательного расчёта.

Такой порядок помогает не смешивать разные вопросы. Например, хорошее качество покраски не означает, что подрядчик вправе включить в акт не выполненную им установку оборудования.

И наоборот: совпадение объёмов со сметой ещё не доказывает, что работы выполнены качественно.

3. Сверьте смету с тем, что действительно сделано

Это один из самых важных этапов финансовой приёмки.

Перед вами должны быть две картины:
Что подрядчик обязался выполнить и сколько это должно стоить.
Что фактически выполнено на объекте и предъявлено к приёмке.
Сравните их построчно.

Работа
По смете
Фактически
Результат проверки
1
Штукатурка стен
120 м^2
120 м^2
Совпадает
2
Шпаклёвка стен
120 м^2
110 м^2
Расхождение
3
Покраска стен
120 м^2
120 м^2
Совпадает
4
Укладка плитки
24 м^2
22 м^2
Расхождение
5
Установка плинтуса
45 п.м.
40 п.м.
Расхождение
6
Монтаж светильников
8 шт.
6 шт.
Не завершено

Это условный пример. Его задача — показать принцип проверки, а не установить допустимые объёмы для конкретного объекта.

Что делать при расхождении?

Сначала выяснить причину.

Например, по смете предусмотрено 120 м^2 шпаклёвки, а подрядчик предъявляет 110 м^2. Возможны разные объяснения:

часть поверхности не требовала шпаклёвки по согласованной технологии;
площадь была пересчитана после уточнения замеров;
часть работ исключили по просьбе заказчика;
подрядчик не выполнил оставшиеся 10 м^2;

в первоначальной смете была ошибка.

Каждая причина требует своего решения. Нельзя автоматически считать любое расхождение обманом, но и оплачивать непроверенный объём не следует.

Если работа исключена по согласованию сторон, это нужно отразить в итоговом расчёте. Если она не выполнена, её нельзя представлять как полностью завершённую.

4. Как пересчитать стоимость фактически выполненных работ

Основная формула остаётся простой:

$$C=Q\times P$$

Где:

C — стоимость работы;

Q — фактический объём;

P — согласованная цена за единицу.

Рассмотрим условный пример.

По смете предусмотрена укладка плитки:

объём — 24 м^2;

цена — 2 000 /м^2;

стоимость — 48 000 .

При проверке выяснилось, что фактически выполнено 22 м^2.

$$22\times 2\,000=44\,000\text{ }$$

Разница:

$$48\,000-44\,000=4\,000\text{ }$$

Если оставшиеся 2 м^2 действительно не выполнены и отсутствует согласованное основание считать их выполненными или оплачивать отдельно, в расчёте необходимо отразить фактическое состояние работ.

Но есть важная оговорка: не всякая строка сметы оплачивается строго пропорционально площади. Некоторые работы имеют фиксированную стоимость, минимальный объём, комплексный характер или особый порядок расчёта. Поэтому сначала проверяют согласованную единицу измерения и условия договора.

Не пересчитывайте смету по собственным правилам, если стороны заранее согласовали другой порядок оплаты. Сначала установите, что именно было согласовано.

5. Дефектная ведомость: документ, который защищает заказчика

Если во время осмотра обнаружены недостатки, не ограничивайтесь устными замечаниями.

Фразы «здесь надо переделать», «в ванной что-то не так» или «плинтус плохо установлен» слишком расплывчаты. Через несколько дней стороны могут по-разному трактовать, о чём именно шла речь.

Для этого составляется дефектная ведомость — перечень обнаруженных недостатков и незавершённых работ.

В ней желательно указать:

Помещение и точное место.

Какой элемент или работа проверялись.

В чём конкретно заключается недостаток.

Какое требование договора, проекта или согласованного задания не соблюдено.

Фото или видео, подтверждающие замечание.

Что необходимо сделать для устранения.

Срок устранения.

Кто отвечает за выполнение.

Дату повторной проверки.

Пример дефектной ведомости

Место
Обнаруженное замечание
Что требуется сделать
1
Кухня
Не установлены два светильника по проекту
Завершить монтаж и проверить работу
2
Ванная
Не завершена затирка швов в указанной зоне
Завершить затирку
3
Спальня
На окрашенной стене заметны полосы и неоднородность покрытия
Проверить причину и устранить дефект
4
Прихожая
Не установлен участок плинтуса
Установить недостающий элемент
5
Коридор
В акт включена площадь, которая требует дополнительной сверки
Провести контрольный замер

Важное правило: замечание должно описывать факт, а не эмоцию.

Плохо: «Покрашено ужасно».

Хорошо: «На стене справа от входной двери при обычном освещении видны неоднородность цвета и полосы. Требуется проверить соответствие согласованным требованиям к окраске и устранить подтверждённые недостатки».

Если стороны не согласны с наличием дефекта или его причиной, это тоже нужно зафиксировать. Не следует самостоятельно объявлять техническую причину установленной, если для этого требуется специалист или экспертиза.

6. Как правильно оформить акт приёмки

Акт приёмки подтверждает, что результат работ предъявлен и принят в определённом объёме и на определённых условиях.

Но сам по себе акт не должен превращаться в документ, которым заказчик подтверждает то, чего в действительности не было.

Перед подписанием внимательно прочитайте:

наименование объекта;

период выполнения работ;

перечень работ;

фактические объёмы;

стоимость каждой позиции;

общую сумму;

сведения о ранее внесённых платежах;

указание на наличие или отсутствие замечаний;

приложения к акту;

условия окончательного расчёта.

Особенно внимательно относитесь к формулировкам:

«Работы выполнены в полном объёме».

«Заказчик претензий не имеет».

«Все обязательства сторон исполнены».

«Расчёты произведены полностью».

«Результат принят без замечаний».

Если эти утверждения не соответствуют фактической ситуации, нельзя оставлять их без внимания.

Если недостатки есть, но подрядчик просит подписать акт

Не обязательно превращать приёмку в конфликт. Можно предложить оформить документы с конкретными оговорками и приложить дефектную ведомость.

Например:

Работы предъявлены к приёмке. При осмотре выявлены замечания, перечисленные в приложении 1 к настоящему акту. Подписание документа не подтверждает устранение указанных замечаний. Сроки и порядок их устранения определяются сторонами в приложении.

Это пример формулировки, которую нужно адаптировать к договору и фактической ситуации. Важно, чтобы приложение действительно существовало, было идентифицировано в акте и подписано сторонами либо было надлежащим образом направлено другой стороне.

Если подрядчик отказывается включать замечания, направьте их письменно отдельно, сохранив подтверждение отправки и получения.

Можно ли вообще не подписывать акт?

Иногда это обоснованно, например, когда результат не предъявлен в согласованном объёме или имеются существенные обстоятельства, препятствующие приёмке.

Но просто отказаться от любого оформления — плохая стратегия.

По статье 720 ГК РФ заказчик должен осмотреть и принять результат в предусмотренном договором порядке, а обнаруженные недостатки своевременно заявить подрядчику. Если недостатки обнаружены при приёмке, для возможности ссылаться на них важно отразить их в акте или другом документе о приёмке. Если принять работу без проверки, можно потерять возможность ссылаться на явные недостатки, которые можно было обнаружить обычным способом.

КонсультантПлюс+1

Поэтому разумнее не исчезать, не уклоняться от встречи и не ограничиваться телефонными разговорами, а письменно обозначить, что именно проверено, что не соответствует договору и какие действия требуются.

7. Что делать, если подрядчик торопит с подписанием

Типичная ситуация:

Заказчик обнаруживает несколько замечаний. Подрядчик отвечает:

«Это мелочи, потом исправим. Сейчас подпишите, бухгалтерия ждёт».

Или:

«Мы уже всё закончили. Если не подпишете сегодня, дальше ничего делать не будем».

В такой ситуации не нужно спорить на повышенных тонах. Переведите разговор в документальную плоскость.

Порядок действий:

Спокойно завершите осмотр доступных участков.

Сфотографируйте обнаруженные замечания.

Составьте перечень недостатков и незавершённых работ.

Сверьте его с договором и сметой.

Предложите подрядчику подписать дефектную ведомость.

Укажите конкретный срок устранения, согласованный сторонами или установленный в применимом порядке.

Передайте подрядчику экземпляр документов.

Сохраните доказательство передачи.

Не соглашайтесь на обещание «всё исправим на следующей неделе», если оно нигде не зафиксировано.

В то же время не стоит требовать переделки всего помещения из-за любого субъективного замечания. Необходимо установить, действительно ли результат не соответствует договору, проекту, согласованным требованиям или применимым техническим правилам.

8. Как действовать, если подрядчик отказывается устранять недостатки

Здесь важно различать две ситуации.

Первая — подрядчик признаёт недостатки, но откладывает исправление.

В этом случае зафиксируйте признание, перечень работ и срок устранения. Не ограничивайтесь обещаниями в мессенджере, если можно оформить отдельный документ.

Вторая — подрядчик отрицает недостатки или отказывается что-либо исправлять.

Тогда необходимо подготовить письменную претензию.

Если гражданин заказывает ремонт для личных, семейных или домашних нужд у исполнителя, действующего в предпринимательском качестве, отношения при наличии предусмотренных законом условий могут регулироваться Законом РФ «О защите прав потребителей».

В частности, статья 29 этого закона предусматривает несколько вариантов требований при обнаружении недостатков выполненной работы:

безвозмездно устранить недостатки;

соразмерно уменьшить цену;

возместить расходы на устранение недостатков своими силами или с привлечением третьих лиц;

потребовать повторного выполнения работы в предусмотренных законом случаях.

При существенных недостатках или нарушении срока их устранения закон предусматривает и возможность отказа от договора с соответствующими требованиями. Конкретное право зависит от характера недостатка, обстоятельств и соблюдения установленной процедуры.

КонсультантПлюс+1

По статье 30 Закона о защите прав потребителей недостатки должны быть устранены в разумный срок, назначенный потребителем. Такой срок следует зафиксировать в договоре, отдельном документе или направленном исполнителю заявлении.

Роспотребнадзор по Костромской области+1

Важно: если ремонт заказывался организацией для коммерческой деятельности или отношения не подпадают под потребительское законодательство, применяются другие правила. Нельзя автоматически переносить все потребительские гарантии на любой договор ремонта.

Образец претензии подрядчику

Ниже — пример структуры документа. Его следует адаптировать под договор, статус сторон и конкретные обстоятельства.

Кому: подрядчику (наименование, Ф. И. О., адрес или электронные реквизиты)

От кого: заказчика (Ф. И. О., контактные данные)

Претензия по качеству и объёму выполненных работ

Между мной и исполнителем заключён договор на выполнение ремонтно-отделочных работ по адресу: _____.

В ходе осмотра результата работ «_» _____ 20 г. выявлены следующие недостатки и расхождения:

_____.

_____.

_____.

Указанные замечания зафиксированы в дефектной ведомости и на фото.

Прошу рассмотреть выявленные замечания и выполнить следующее требование: _____.

Прошу предоставить письменный ответ и согласовать порядок дальнейших действий.

Приложения:

копия договора;

дефектная ведомость;

фотографии;

копии документов, подтверждающих соответствующие обстоятельства.

Дата, подпись.

Практический совет: направляйте претензию способом, который позволяет подтвердить её отправку и получение. Сохраняйте копию документа, почтовую квитанцию, опись вложения, уведомление или подтверждение электронной доставки — в зависимости от выбранного канала и условий договора.

9. Окончательный расчёт: сколько действительно осталось заплатить

Теперь перейдём к самому чувствительному вопросу — деньгам.

Не следует рассчитываться по принципу: «Подрядчик назвал сумму — значит, столько и осталось».

Финальный расчёт должен учитывать:

стоимость согласованных работ;

стоимость фактически выполненных и подлежащих оплате работ;

согласованные дополнительные работы;

исключённые или изменённые позиции;

стоимость материалов, если они входят в расчёт;

ранее внесённые авансы;

промежуточные платежи;

предусмотренные договором удержания и условия окончательного расчёта.

Условный пример итогового расчёта

Предположим, первоначальная смета составляла 900 000 .

В ходе ремонта стороны согласовали дополнительные работы на 50 000 .

Однако при финальной сверке выяснилось, что часть работ на 20 000 не выполнена, а заказчиком ранее перечислено 700 000 .

Показатель

Сумма

Первоначальная смета

900 000

Согласованные дополнительные работы

+50 000

Невыполненные работы, исключаемые из расчёта

20 000

Стоимость работ по итоговой сверке

930 000

Ранее перечислено

700 000

Остаток по расчёту

230 000

Проверка:

\[900\,000+50\,000-20\,000=930\,000 \]

\[930\,000-700\,000=230\,000 \]

Получается, что при указанных условиях остаток составляет 230 000 .

Но обратите внимание: этот пример предполагает, что все перечисленные изменения согласованы и 20 000 действительно относятся к невыполненным работам, которые не подлежат оплате по договору.

Нужно ли удерживать деньги до устранения замечаний?

Здесь нельзя давать универсальный совет «не платите ничего, пока всё не исправят».

Порядок оплаты определяется договором и применимым законодательством. Наличие замечаний само по себе не всегда означает право удержать всю оставшуюся сумму.

Правильный подход:

Определить, какие работы приняты и не вызывают спора.

Установить стоимость невыполненных или не соответствующих договору работ.

Проверить, какие способы защиты доступны в конкретной ситуации.

Сопоставить их с условиями договора.

Письменно обозначить спорную сумму и основание расчёта.

Не задерживать бесспорные платежи без законного или договорного основания.

Если стороны договорились о поэтапной оплате, удержании части цены до устранения замечаний или отдельном окончательном платеже после повторной приёмки, эти условия нужно соблюдать в согласованном виде.

Никогда не смешивайте две разные вещи: оплату выполненных работ и устранение недостатков. Это связанные, но не всегда взаимозаменяемые обязательства.

10. Как принимать дополнительные работы и не оплачивать их дважды

На финальном этапе иногда появляются неожиданные строки:

дополнительная подготовка стен;

выравнивание отдельных участков;

повторная грунтовка;

дополнительные монтажные операции;

перенос оборудования;

дополнительные расходные материалы;

непредусмотренная доставка.

Само по себе появление дополнительных расходов не доказывает недобросовестность подрядчика. В ходе ремонта действительно могут обнаружиться обстоятельства, которых нельзя было установить заранее.

Но у каждой дополнительной позиции должны быть понятные основания.

Проверьте:

кто инициировал работу;

почему она понадобилась;

когда её согласовали;

какой объём был выполнен;

как определили стоимость;

не включена ли операция уже в другую комплексную расценку;

есть ли подтверждение согласования.

Например, если в первоначальную цену укладки плитки уже включена обычная подготовка основания, нельзя без объяснения повторно предъявлять оплату за ту же операцию.

Если же потребовалось дополнительное выравнивание основания из-за выявленного дефекта, который не входил в первоначальный объём, стороны должны отдельно разобраться в причинах и согласовать решение.

Главный принцип: дополнительная работа должна быть не только выполнена, но и обоснована, согласована и правильно посчитана.

11. Что делать, если подрядчик отказывается подписывать дефектную ведомость

Бывает и обратная ситуация: заказчик подготовил список замечаний, а исполнитель не хочет его подписывать.

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.