



СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ МАЛИНА

**«5 хитростей, благодаря  
которым 90% строительных  
компаний обманывают  
клиентов»**

Ремонт квартиры или дома — процесс затратный и трудоемкий. В целях экономии времени и сил весь процесс или значительную его часть многие поручают бригаде мастеров. Однако, если пустить дело на самотек, вполне возможно стать жертвой обмана и претерпеть серьезные финансовые убытки.

### **Совет 1. Внимательно подойдите к выбору исполнителя**

Среди подрядчиков, предлагающих услуги в интернете по запросу «ремонт под ключ», много мошенников — фиктивных компаний или фальшивых двойников известных фирм. Их задача — получить ваш телефон. Далее контакт перепродается строителям не лучшего качества: залетным бригадам и фирмам-однодневкам.

Можно воспользоваться сервисами и агрегаторами частных исполнителей, которых становится все больше. Но полностью полагаться на достоверность сведений в профилях прорабов и бригадиров тоже не стоит. Положительные отзывы могут быть просто магнитами, с помощью которых стараются получить контакты потенциальных клиентов.

Чтобы не ошибиться с выбором подрядчика через подобные сервисы, нужно убедиться, что ваш заказ попадет по адресу. Постарайтесь получить документальные подтверждения, что работать с вами будет выбранный исполнитель, а не его родственник или знакомый. Попросите контакты реальных клиентов и расспросите их об исполнителе. Если возникнут какие-то подозрения, то лучше откажитесь от сотрудничества.

В дорогом сегменте вас тоже могут обмануть. Не обольщайтесь тем, что увидите внушительный офис, дорогую рекламу с участием звезд ТВ и шикарный сайт с хвалебными одами от клиентов. Так могут пускать пыль в глаза, чтобы продать свою услугу дороже. Подумайте, чем эта фирма покрывает расходы на создание дорогого имиджа: экономией на подрядчиках, менеджменте и техническом контроле. Это может сказаться на качестве ремонта.

Добросовестные фирмы и надежные специалисты ведут себя по-другому:

- в первую очередь выясняют, какого результата ждут заказчики;
- обсуждают в деталях объем работ, технологии, материалы для достижения этого результата, подробно фиксируют все договоренности в техническом задании;
- заключают официальный договор на юридическое лицо и готовы на безналичный расчет;
- расчет сметы делают на основе дизайн-проекта;
- не только дают гарантии, но и подтверждают их немедленными действиями (знакомят с бригадиром, инженером, дизайнером или другим лицом, которое будет контролировать рабочий процесс).
- имеют сайт с максимально полной и детальной информацией о деятельности и услугах

## **Совет 2. Правильно оцените представленную смету**

Насторожить должны сметы с низкой ценой. Скорее всего, в такую смету включены только основные виды работ, а всякие мелкие и скрытые виды отделки забыты. А их очень много: установка дверей, подоконников, сантехники, отделка оконных и дверных проемов, прокладка плитусов и молдингов, вывоз мусора и так далее. Не сомневайтесь: при расчете вам все предъявят к оплате.

Сознательное занижение метража ремонта строителями — тоже хитрый прием. Когда обнаружится, что метраж больше, это будет причиной изменения сметы, и на значительную сумму. Такие условия обычно прописывают в договоре очень мелким шрифтом, потому что они не в интересах клиента. При низкой цене за работы подрядчик будет стремиться покрыть свои издержки за счет закупок. У него есть своя скидка у поставщиков, но в смете он о ней умолчит.

В слишком высокой цене тоже нужно разобраться. В стоимость могут включить такие дополнительные работы, которые не понадобятся, например установку лесов. Лишние можно выявить, сравнив несколько смет от разных подрядчиков.

Цель — понять, один и тот же объем работ указан при одинаковом виде ремонта или нет. Если есть возможность, можно поступить еще лучше — подготовить одинаковое задание для составления сметы и разослать всем подрядчикам.

Обратите внимание на пункты сметы «Дополнительные расходы», «Прочее», «Непредвиденные затраты», «Прочие расходы» и им подобные. Именно здесь могут содержаться приписки. Лучше будет, если вы еще до утверждения сметы потребуете документального подтверждения расходов, внесенных в эти пункты.

Надо также понимать, что в смете всего не учесть, поэтому отношения между вами и подрядчиком в любом случае будут во многом строиться на доверии. Вот почему предварительному общению с потенциальным исполнителем надо уделить максимальное внимание, чтобы потом можно было спокойно доверять друг другу.

### **Совет 3. Заключите договор, чтобы он защищал ваши интересы**

Не поддавайтесь на уговоры «Давайте начнем быстрее работу, а там — договоримся». Не подписывайте договор, составленный наспех на коленке. Только грамотно составленный договор может защитить ваши интересы. Обращая внимание на основное — площади и суммы, часто пропускают то, что может существенно осложнить жизнь и потребовать дополнительных расходов.

Какие проблемы должен решить договор:

#### **ГДЕ БУДУТ ЖИТЬ СТРОИТЕЛИ**

Строители по взаимной договоренности могут жить на объекте — это ускорит общий ход работ. Но нужно будет прописать правила их поведения. Если вы против проживания рабочих у вас, обязательно сообщите об этом до просчета и уточните, кто будет нести издержки по их проживанию.

#### **КТО БУДЕТ ПРИОБРЕТАТЬ РАСХОДНИКИ И ИНСТРУМЕНТ**

Часто выясняется уже в процессе работ, что у рабочих нет необходимого инструмента или расходных материалов. Чтобы вам не пришлось тратиться на это, такие моменты нужно обговорить заранее и зафиксировать в договоре.

## КТО ЗАКУПАЕТ СТРОЙМАТЕРИАЛЫ И ДОСТАВЛЯЕТ ИХ

Чтобы максимально сэкономить, нужно заниматься этим самостоятельно и закупать стройматериалы в крупных строительных торговых центрах. Недобросовестные подрядчики могут обмануть вас на этапе закупок, получив скидку от знакомого поставщика, а чеки предоставить фальшивые. Можно закупить основные материалы самому, а остальное в минимальном объеме доверить бригадиру, обговорив место закупки и объем суммы.

## КТО ПОДНИМАЕТ МАТЕРИАЛЫ В КВАРТИРУ, СОБИРАЕТ И ВЫВОЗИТ МУСОР

Нужно сразу это обговорить, иначе дополнительные работы обойдутся дорого.

## ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

Это обезопасит вас от бесконечных авансов, предоплат, с которыми иные строители могут испариться, не начав ремонта или не завершив его.

## ПРОВЕРИТЬ ИСТОРИЮ КОМПАНИИ

Бесплатно — посмотреть учредительные документы, проверить по открытой базе благонадежности юридических лиц, почитать информацию на сайте, отзывы на независимых ресурсах, поговорить с бывшими клиентами. Платно — заказать выписку в ЕГРЮЛ, обратиться к юридической фирме. Все факты оценивайте. Например, если фирма работает давно, а директор сменился недавно по неизвестной причине, это должно насторожить.

## **Совет 4. Проверьте инженерные коммуникации до начала отделочных работ**

В ремонте есть понятие «скрытые работы». К ним относятся прокладка инженерных коммуникаций (отопления, электрики и сантехники) и черновая отделка. Контроль за скрытыми работами нужно уделить больше внимания, чем чистовой отделке. Брака, допущенного на этом этапе, при окончательной приемке вы не увидите, но он обязательно выявится впоследствии, когда его устранение может потребовать сумм, сопоставимых с повторным ремонтом.

## ПРОБЛЕМЫ С ЭЛЕКТРОПРОВОДКОЙ

Строители могут сэкономить на штроблении стен и вместо вертикальных каналов для проводки от потолка до розетки/выключателя проложить их по кратчайшему пути. В результате вы никогда не будете знать, где проложены кабели, и любая попытка просверлить впоследствии отверстие в стене (например, под светильник) может обернуться коротким замыканием. А это грозит переделкой всей электропроводки.

Необходимо также видеть, провода какого сечения проложены для энергоемких приборов (посудомоечной и стиральной машины, например), иначе в дальнейшем их эксплуатация будет невозможной.

Важно проверить, правильно ли смонтированы кабели, идущие на проходные и перекрестные выключатели. Об особенностях таких проводок и выходов строители часто забывают. Как и о том, что такие выключатели и рамки к ним бывают не во всех коллекциях электрофурнитуры. Поэтому проверьте сами, будет ли выбранная коллекция укомплектована всем необходимым.

### ПРОБЛЕМЫ С ОТОПЛЕНИЕМ

Строители после замены труб не проводят их опрессовку, ссылаясь на отсутствие опрессовочного оборудования. В такой ситуации эту работу лучше поручить вашей УК. Иначе, когда начнется отопительный сезон, трубы могут прорваться в любой момент и горячей водой зальет и вас, и соседей.

Хотите замуровать трубы в стены — обсудите предварительно со строителями, какой материал лучше использовать. А потом проверьте, чтобы был проложен именно он, а не более дешевые аналоги, которые могут дать течь.

### ПРОБЛЕМЫ С ГИДРОИЗОЛЯЦИЕЙ

Главное — сделать герметичную гидроизоляцию в санузле.

Гидроизолирующий материал укладывается с захлестом на стены на высоту 10–15 сантиметров, а ванную от квартиры должен отделять высокий порожек. Строители часто «забывают» это сделать, даже если вы приобрели материал. Гидроизоляция нужна и там, где будет цементная стяжка на пол. Иначе раствор основания хлынет в помещение снизу.

### **Совет 5. Проведите окончательную инспекцию по зонам повышенного внимания**

Советуем проводить ее только тогда, когда все работы завершены, убран мусор и инструменты. Ничто не должно мешать осмотру квартиры после ремонта. Очень рекомендуем заранее подготовить чек-лист для проверки и приемки финальных работ, чтобы не упустить ни одну недоделку.

Зоны повышенного внимания, где проще всего пропустить брак:

## РОЗЕТКИ/ВЫКЛЮЧАТЕЛИ

Они могут быть не закреплены, болтаться или их могут приклеить к обоям. Надо проверить также их работу, включить электроприборы, пощелкать выключателями.

## СТЫКИ ПОВЕРХНОСТЕЙ

Напольные покрытия должны лежать ровно. Например, при правильной укладке ламината стыки не видны.

## ШВЫ МЕЖДУ МАТЕРИАЛАМИ

Могут не совпадать швы на двухуровневых потолках, плиточная кладка может иметь разные по ширине швы. Проверьте также, на всю ли глубину затерты швы между плитками.

## РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЙ ЩИТОК

Могут быть подключены не все рычажки. Проверьте, как каждый из них срабатывает и подписаны ли автоматы.