



РЕМОНТ КВАРТИРЫ — ПРИКАЗАНО ВЫЖАТЬ!

КАК В ХОДЕ РЕМОНТА ИЗБЕЖАТЬ НЕПРИЯТНЫХ СЮРПРИЗОВ ОТ СТРОИТЕЛЕЙ

— У вас есть рекомендации с прежнего места работы?
— Да, мне там порекомендовали поискать другую работу.

Заказчики ремонта хотят выжать максимум со своей жилой площади за свои деньги, а строители — быстро закончить ремонт и выжать максимальный доход с объекта. Очевидно, позиции сторон не совсем совпадают, отсюда и все проблемы. В этой статье расскажем про самые распространенные риски, с которыми сталкивается собственник жилья, и как их избежать.

1. Человеку, который ищет бригаду по объявлениям, часто попадаются посредники, которые просто выполняют функцию прокладки между хозяином и рабочими. Такой пройдоха встречается с заказчиком под видом прораба или бригадира и обещает сделать ремонт в рамках выделенного бюджета. После этого он приступает к поискам исполнителей.

Чем ниже бюджет ремонта, тем ниже расценки исполнителей и тем ниже окажется качество ремонта.

Как правильно? Убедитесь, что у «прораба» своя стабильная команда, расспросите его подробно о непосредственных исполнителях заказа.

2. Хозяин может попасть в другую «финансовую ловушку», когда в стремлении сэкономить он выбирает компанию, с низкими расценками в прейскуранте. В конце ремонта ему предъявляют полный счет за все проведенные работы и тут выявляются дополнительные работы (грунтовка, установка маяков и углов, выравнивание пола ровнителем и т.д.) В результате общая стоимость работ может внезапно вырасти вдвое.

Как правильно? Заранее уточняйте, что входит в стоимость того или иного вида работ. Например, одни мастера включают в стоимость стяжки цену всех подготовительных работ, а другие — нет. Кроме того, конкрет-



Избежать большинства проблем в ходе ремонта поможет простое правило — не берите мастеров с низкими расценками.

ная сумма может вырасти вместе с толщиной слоя — важно сразу по итогам замеров уточнить окончательную сумму за все работы и зафиксировать ее в договоре. Имейте в виду: площадь стен в 3 раза больше площади пола, поэтому для ремонта новостройки выгоднее всего бригада, у которой расценки на выравнивание стен ниже, чем у конкурентов.

3. Случается, что сначала вы зафиксировали с бригадиром стоимость работ за квадратный метр, а потом он приходит и просит поднять стоимость своих услуг, объясняя это появлением дополнительных работ, которые не были учтены в ходе первых расчетов. К таким просьбам нужно всегда относиться с вниманием. Часто эту ситуацию провоцирует сам хозяин, который с самого начала должен был дать полную информацию о составе работ и своих высоких требованиях к качеству исполнения. Чтобы получить идеальное качество рабочим придется затрачивать в 2 раза больше времени, чем обычно.

Как правильно? Вести ремонт на основе проекта (дизайнерского или технического), из которого сразу виден полный фронт работ. Сразу озвучивать свои критерии оценки качества работы. Если поступил запрос на пересмотр стоимости работ, искать компромисс, который устроит обе стороны. Мы всегда получаем тот уровень качества, который оплачиваем. Если заказчик не согласится на повышение цены, в будущем его ждут неприятные сюрпризы в виде скрытых дефектов.

4. В ходе выравнивания полов в жилых помещениях применяют одну из трех технологий: мокрая, сухая или полусухая стяжка. Для строителей выгоднее всего делать сухую стяжку пола: работа движется быстрее, но оценивается при этом выше, чем при монтаже привычной мокрой стяжки. Поэтому бригадиры, владеющие этой темой, рекомендуют своим клиентам именно сухую стяжку. Но хозяин должен учитывать, что она обойдется ему дороже других способов, так как качественные материалы стоят недешево, как и работа мастеров. Кроме того, сухую стяжку нельзя применять в холодных и влажных зонах. При попадании

влаги основа технологии — гипсоволокнонный лист набухает и разрушается.

Как правильно? Используйте технологию сухой стяжки, только когда вам критически важны ее преимущества: сухая технология «без грязи», быстрота монтажа, низкая нагрузка на основание.

5. Хозяева дома часто совершают ошибку, когда выдают мастерам аванс в счет будущей работы. После аванса работа всегда движется «спустя рукава» или совсем замирает. Хозяин выгоняет ленивых рабочих, но проблема остается: деньги и время потрачены, а работа — не сделана.

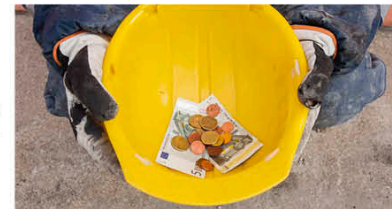
Как правильно? Чтобы мастера работали, «засучив рукава», деньги должны ждать их в конце проведенной работы. Весь объем работы нужно разделить на законченные участки. Платить за работу можно хоть каждые два дня, главное — соблюдать принцип: сначала принимаем работу, потом расплачиваемся.

6. В случае комплексного ремонта новостройки обычно выбирают небольшую бригаду, которая способна сделать в квартире ремонт под ключ — у нее расценки ниже, чем у ремонтно-строительных компаний с офисом и рекламой. Но тут важно учесть два момента.

- Заказчику придется выделить достаточно времени для регулярного контроля качества работ и/или закупку расходных материалов, хотя все же лучше поручить это профессионалу;
- Инженерные сети и коммуникации можно доверить лишь узкопрофильным специалистам: электрику, сантехнику и т.д. Ошибка в работе может привести к затоплению или пожару, когда сумма ущерба возрастает в десятки раз. Не доверяйте эту работу отделочникам — универсалам!

7. Закупка материалов в «своих» магазинах. Многие хозяева не хотят оплачивать мастерам время, потраченное на закупку и доставку материалов, и строители придумали способ компенсировать эти издержки. Они закупают материалы в тех магазинах, где получают «откат» от общей суммы покупок.

Как правильно? Согласуйте с мастером (бригадиром) денежную компенсацию за за-



купку материалов и список магазинов и низкими ценами, где можно производить закупки.

8. Поговорим подробнее про контроль расходов. Перерасход чаще всего вызван воровством или непрофессиональной работой, которая ведет к постоянным переделкам и порче материала. Причем второй случай наиболее распространенный. Об этом говорил еще Наполеон Бонапарт: «Никогда не приписывай злонамеренности то, что вполне объясняется некомпетентностью.» В любом случае выход один — менять бригаду.

Как правильно? Контролировать расход строительных смесей можно простым способом: попросите заранее рассчитать расход, исходя из средней толщины слоя и договоритесь, чтобы рабочие не выкидывали пустые мешки, пока вы их не пересчитаете. Тогда вы будете уверены, что смеси не покидали ваш объект. Чтобы нанять на работу только честных мастеров, используйте два приема.

Задайте исполнителю вопрос: «Почему на одних объектах люди воруют, а на других — нет?» Честный человек в этом случае отвечает, что дело здесь не в месте работы, а в самом человеке: будет он воровать или нет. Если бригадир причиной воровства объясняет слабый контроль, лучше его не нанимать.

Предупредите, что на объекте будут постоянно работать вэб-камеры, которые ведут круглосуточную запись. Недобросовестный человек постарается избежать такого «приставного контроля».

Избежать большинства проблем в ходе ремонта поможет простое правило — не берите мастеров с низкими расценками.

Внимательно приглядитесь к бригадире, не имеющему личного автомобиля. Автомобиль в ремонте — производственная необходимость, и профессионалы, чья работа ценится, зарабатывают на авто в течение 1 года. Если бригадир — «безлошадный», значит это у него есть проблемы, о которых вы быстро узнаете, когда начнете с ним работать.

Азат Губайдуллин,
основатель «Онлайн школы
ремонта»

