

Чек-лист: Проверка сметы на ремонт квартиры/загородного дома

Используйте этот список перед подписанием сметы и договора с подрядчиком.

1. Общие и юридические данные

Статус	Требование	Комментарии
<input type="checkbox"/>	Смета является Приложением к Договору и имеет ту же юридическую силу.	Важно: смету нельзя рассматривать отдельно от основного документа.
<input type="checkbox"/>	Смета оформлена письменно и пронумерована в электронном виде (например, PDF).	Для удобства проверки и архивирования.
<input type="checkbox"/>	Указаны полные и актуальные реквизиты подрядчика (ИНН, ОГРН, юр. адрес) и ФИО ответственного лица.	Для юридической защиты.
<input type="checkbox"/>	Прописан точный адрес объекта и вид ремонта (капитальный/косметический, дизайнерский).	Обеспечивает однозначное толкование предмета договора.
<input type="checkbox"/>	Указана дата составления и срок действия сметы.	Фиксация цен на определённый период.

2. Структура, этапы и категории работ

Статус	Требование	Комментарии
<input type="checkbox"/>	Работы разделены по логическим этапам (например, "Этап 1: Демонтаж и черновая сантехника", "Этап 2: Отделка").	Соответствует поэтапной оплате и контролю сроков.
<input type="checkbox"/>	Каждая работа чётко разделена по категориям : демонтаж, черновая электрика, сантехника, штукатурка, финишная отделка и т.д.	Помогает избежать смешивания "черновых" и "чистовых" работ.
<input type="checkbox"/>	Учтены все помещения (включая балконы, кладовки, гардеробные, прихожие).	Проверьте, чтобы не было "забытых" зон.
<input type="checkbox"/>	Присутствует отдельная строка на непредвиденные расходы (5–10%) и прописан порядок их согласования (только по Дополнительному соглашению).	Защита от внезапного увеличения бюджета.

3. Прозрачность цен и обоснование

Статус	Требование	Комментарии
<input type="checkbox"/>	Цены на работы и материалы указаны отдельными блоками или колонками.	Разделение стоимости услуг и стоимости снабжения.
<input type="checkbox"/>	Единицы измерения чётко указаны для каждой позиции (м ² , пог. м, шт., комплект, тонна и т.д.).	Исключение двойного толкования объема.

Статус	Требование	Комментарии
<input type="checkbox"/>	Нет расплывчатых формулировок вроде «монтажные работы», «материал по выбору» без указания конкретного объёма и стоимости.	Каждая работа должна быть измерима.
<input type="checkbox"/>	Приведена детализация стоимости сложных работ (например, "Монтаж натяжного потолка" разбит на "монтаж профиля", "монтаж полотна", "установка освещения").	Позволяет сравнить расценки с рыночными.
<input type="checkbox"/>	Итоговая стоимость включает все налоги и сборы (особенно НДС, если подрядчик работает с НДС).	Финальная цена должна быть полной.

Экспортировать в Таблицы

4. Объёмы, замеры и характеристики

Статус	Требование	Комментарии
<input type="checkbox"/>	Объёмы работ рассчитаны строго по фактическим замерам объекта, а не по площади пола.	Измерение площадей стен, проёмов, криволинейных участков.
<input type="checkbox"/>	Объёмы сложных элементов учтены с коэффициентом (ниши, короба, многоуровневые потолки, радиусные стены).	Эти работы стоят дороже.
<input type="checkbox"/>	Указаны ключевые параметры , влияющие на цену: высота потолков (влияет на леса/туры), толщина штукатурного слоя, марка бетона.	Влияет на расход материалов и сложность работы.
<input type="checkbox"/>	Заложены технологические перерывы (например, время на высыхание стяжки/штукатурки).	Хотя бы в виде ссылки на Договор.

Экспортировать в Таблицы

5. Дополнительные, скрытые работы и логистика

Статус	Требование	Комментарии
<input type="checkbox"/>	Учтены все расходы на логистику : доставка, подъём материалов на этаж, вынос/вывоз мусора (контейнеры).	Эти расходы часто становятся "скрытыми" доплатами.
<input type="checkbox"/>	Прописан пункт о защите оставшихся элементов (окна, двери, пол, мебель) и его стоимость.	Защита вашего имущества.
<input type="checkbox"/>	Учтены вспомогательные работы , критически важные для качества: грунтовка, обеспыливание, обработка антисептиками.	Не относятся к основному, но влияют на долговечность.
<input type="checkbox"/>	Учтено временное подключение электричества/воды/канализации (если объект новый).	Для обеспечения жизнедеятельности рабочих.
<input type="checkbox"/>	Указано, кто оплачивает расходные инструменты и амортизацию (буры, диски, перчатки и т.п.).	Часто включаются в смету как "общестроительные расходы".

6. Материалы и снабжение

Статус	Требование	Комментарии
<input type="checkbox"/>	Чётко определена ответственность за закупку материалов (Подрядчик или Заказчик).	Исключение конфликта интересов и задержек.
<input type="checkbox"/>	Для всех черновых материалов (гипсокартон, смеси, провода) указаны марка, класс, бренд и артикул .	Защита от использования дешёвых аналогов.
<input type="checkbox"/>	При закупке подрядчиком — прописан порядок согласования брендов и предоставление оригиналов чеков/накладных .	Обеспечение прозрачности ценообразования.
<input type="checkbox"/>	Есть условие о возврате/выкупе остатков черновых материалов после окончания работ.	Экономия до 5–7% бюджета.

Вы можете заказать у metrklik.ru услуг «поставка по открытой цене»

7. Гарантии и контроль

Статус	Требование	Комментарии
<input type="checkbox"/>	В смете/договоре указан срок гарантии на работы (минимум 2 года) и порядок устранения дефектов .	Юридическая защита инвестиций.
<input type="checkbox"/>	Прописан порядок внесения изменений в смету: только через письменное Дополнительное соглашение или утверждённый "Акт дополнительных работ".	Не допускайте устных договорённостей.
<input type="checkbox"/>	Указана ответственность (штрафы/пени) подрядчика за срыв сроков, зафиксированных в графике работ (Приложение к Договору).	Стимулирование к своевременному выполнению.

!! Рекомендации экспертов

- **Поэтапная оплата:** Используйте оплату только по факту выполнения и приёмки работ (по **Актам выполненных работ**).
- **Аванс:** Не оплачивайте более **30% аванса** на закупку черновых материалов, и только после предоставления списка и чеков.
- **Скрытые работы:** Приглашайте инженеров Строительного контроля для освидетельствования всех скрытых работ (электрика, сантехника, шумоизоляция) до их закрытия, требуйте **фото- и видеофиксацию**
- **Проверка:** Перед подписанием ключевых Актов (приёмки этапов) приглашайте **независимый технический надзор** (стройконтроль) для проверки качества.