НОВЫЙ ДОМ · КАЛИНИНГРАД

Чек-лист заказчика строительства дома

8 шагов, которые экономят деньги и нервы

Этот чек-лист — для тех, кто планирует дом в Калининграде или области и не хочет переплатить на ошибках. Пройдите его до подписания договора с подрядчиком.

- Понятная смета: что входит, что нет, какие материалы и марки.
- Понятный график: даты этапов, а не «всё под ключ за полгода».
- Один договор и один ответственный, а не субподряд на субподряда.
- Гарантия и сервис: что входит и куда звонить, если что-то пошло не так.
- Смета в рублях, а не в «от 7 млн» без составной части.

В конце — бланк, который можно распечатать и взять с собой на встречу со строителями.

Шаг 1. Смета, а не «цена за метр»

Попросите смету с перечнем работ, материалов и объёмов. Если смета — это одна цифра «от 7 200 000 ₽», это не смета, а реклама.

Хорошая смета отвечает на вопрос: что именно будет сделано и из чего. Позиции «прочие работы» и «непредвиденные» — тревожный знак: их нельзя заранее оплачивать.

Что спросить: сколько кубометров бетона, какая марка, какая толщина стены, какая арматура, какой утеплитель и какой толщины, сколько слоёв штукатурки.

Дальше — шаг 2

Шаг 2. Договор и график

В договоре должны быть: точная комплектация, этапы с датами, порядок приёмки, сроки гарантии, ответственность подрядчика за срыв сроков.

Отдельно — что считается «точкой приёмки» этапа и что делать, если вы не согласны. Без этого на финише спор: «вы не приняли вовремя, мы не можем идти дальше».

График — в календарных датах или неделях, а не «в течение сезона».

Дальше — шаг 3

Шаг 3. Технадзор и кто принимает решени

Пока идёт стройка, на объекте должен быть человек, который видит процесс каждый день и может остановить некачественную работу сразу. Часто это сам заказчик или ваш представитель.

Полезно раз в 1–2 недели приезжать и смотреть: гидроизоляция фундамента, армирование, влагозащита, узлы (окна, перекрытия, примыкания). Ошибку в скрытых работах потом не исправить без демонтажа.

Дальше — шаг 4

Шаг 4. Материалы: свои или подрядчика

Спрашивайте прямо: кто закупает, у какого поставщика, с чьим сертификатом. Обычно подрядчик закупает сам — это удобно, но вы должны знать марку и иметь право проверить сертификаты и чеки.

Фиксируйте в смете конкретные позиции: «утеплитель 100 мм, плотность 150 кг/м³» вместо «утепление стен». Именно эта формулировка потом определяет, будете ли вы мёрзнуть зимой.

Дальше — шаг 5

Шаг 5. Инженерия и подключения

Считайте отдельно: электрика, вода, канализация, газ, отопление, вентиляция, скважина или септик, биоочистка. Это самая частая статья «неожиданных» расходов.

Спросите, входит ли в договор сам монтаж или только прокладка трасс, кто согласовывает подключение к сетям и сколько это стоит — у сетей есть свои сроки и тарифы.

Проверьте, есть ли в проекте точки розеток и освещения по вашим сценариям жизни, а не по типовой схеме.

Дальше — шаг 6

Шаг 6. Смета на 10–15 % резерв

В стройке всегда что-то меняется: перенос септика, нестандартный узел, дополнительный фундамент под печь, дренаж. Нормально иметь резерв 10–15 %.

Ненормально — когда подрядчик заранее закладывает 30 % «на unforeseen» и потом на этом зарабатывает. Попросите объяснить каждую позицию и зафиксировать, что работы сверх сметы — только с вашего письменного согласия.

Дальше — шаг 7

Шаг 7. Приёмка: по этапам и с документами

Принимайте поэтапно, с фото и актами, и проверяйте скрытые работы до того, как их закрыли. Акт подписали — это ваша точка отсчёта гарантии на этот этап.

Просите: паспорта на окна, сертификаты на материалы, гарантийные талоны на технику, инструкции, схемы. Без них через три года будет не к кому предъявить.

Шаг 8. Сроки и график платежей

Платежи — по этапам, по факту приёмки. Полная предоплата за дом «под ключ» — плохой знак.

Спросите, есть ли штрафы за срыв сроков, есть ли «вехи» (этап сдачи) и кто отвечает за срыв — компания или конкретный прораб. Ответ «прораб, он же главный» — это ответ, который стоит услышать до подписания.

Бланк на встречу с подрядчиком

Распечатайте и возьмите с собой.

Задайте эти вопросы до подписания договора и запишите ответы. Бланк — ваша опора в разговоре.

- ☐ В смете есть перечень работ, материалов и объёмов?
- ☐ В договоре зафиксированы комплектация, этапы, даты и приёмка?
- ☐ Кто ведёт технадзор и кто принимает решения на объекте?
- ☐ Кто закупает материалы, какие марки, есть ли сертификаты?
- ☐ Что входит в инженерию и подключения, а что считается отдельно?
- ☐ Какой резерв на непредвиденные и как согласовываются допработы?
- ☐ Платежи — по этапам, а не полная предоплата?
- ☐ Есть ли штрафы за срыв сроков и гарантия в договоре?

Заметки:

Смета — бесплатно за 3 дня

Проект, смета и график под ваш участок

Пришлите вводные: где участок, какой дом хотите, какая площадь и ориентир по бюджету. Мы вернёмся с 2–3 вариантами проекта, сметой и графиком — и с честным списком рисков вашего участка.

Ольга · отдел проектов

Телефон: +7 (911) 489-69-20
Telegram: @NDom39
Сайт: novydom39.ru
Почта: ndom39@mail.ru