

Из чего складывается смета (и почему «дёшево» врёт)

Оксана

дизайнер интерьера

№ 03 / гайды

Смета - самый честный документ ремонта. Или самый лукавый: смотря кто и зачем её составил. Одна и та же квартира в двух сметах может стоить по-разному в полтора-два раза - и разница почти всегда в одном: что именно посчитано, а что «забыли».

Этот гайд - о том, из каких частей состоит полная смета, как честно считаются объёмы и по каким признакам распознать смету, которая потом вырастет.

01

Из чего состоит полная смета

Полная стоимость ремонта - это пять частей плюс резерв. Если какой-то части в смете нет - она не исчезла, она просто всплывёт позже, доплатой.

- 01 **Работы** - по разделам, от демонтажа до чистовой отделки. Каждая строка: наименование, единица измерения (м², м. п., точка, штука), объём, расценка.

- 02 **Черновые материалы** - то, что уйдёт в стены и пол: смеси, гипсокартон, кабель, трубы, изоляция. Обычно их считает подрядчик - расход зависит от технологии.
- 03 **Чистовые материалы** - плитка, краска, обои, полы, двери, сантехника, свет. Их выбираете вы, поэтому в смете работ их часто нет - но в вашем бюджете они быть обязаны.
- 04 **Техника, мебель и наполнение** - кухня, встроенные шкафы, бытовая техника, свет, декор. **В строительную смету это не закладывается никогда:** подрядчик считает работы и материалы, которые уходят в стены и пол. Наполнение живёт отдельным документом - ведомостью комплектации, её ведёт дизайнер или комплектатор. И собирается она по ходу ремонта, а не до него: заранее выбрать всю мебель почти никому не удаётся. Часть бюджета - самая недооценённая: нередко сопоставима со стоимостью работ.
- 05 **Логистика** - доставка, разгрузка, подъём на этаж, вынос и вывоз мусора. Мелкие строки, которые в сумме дают заметную цифру - и которые чаще всего «забывают».

Отсюда практическое следствие, о котором редко предупреждают. Наполнение почти всегда определяется тем, **сколько бюджета осталось после ремонта**. Где-то сэкономили, что-то сократили - и появилась возможность взять более желанную вещь: другой диван, другую технику, а иногда и арт-объект. Планировать эту часть до рубля «на берегу» бессмысленно, её сумма становится понятной ближе к финалу. Планировать её порядок - обязательно.

ПЛЮС РЕЗЕРВ

Резерв на непредвиденное - порядка 10%. Это не подушка «на всякий случай», а нормальная строка сметы: в ремонте всегда вскрывается то, чего не было видно. На старом фонде честная финальная смета вообще возможна только после демонтажа.

Как считаются честные объёмы

Главный признак профессиональной сметы - объёмы посчитаны **по каждому помещению отдельно**, а не «площадь квартиры умножить на коэффициент».

- **Пол** - площадь помещения между стенами, плюс дверные проёмы.
- **Стены** - периметр × высота потолка, **минус окна и двери**. Стена с дверью - это не «стена», это стена минус два квадратных метра проёма.
- **Откосы** окон и дверей - отдельные строки: периметр проёма × ширина откоса.
- **Потолок** - площадь пола помещения; многоуровневые конструкции - отдельно.
- **Плитка** - по площади облицовки: стены санузла минус дверь, фартук - длина × высота.

Отсюда простой тест: попросите показать, **как посчитан хотя бы один объём**. Если ответ - «ну, это по опыту, примерно» - перед вами не расчёт, а прикидка. Прикидка не бывает обязательством.

СОВЕТ ДИЗАЙНЕРА

Стоимость работ считается не только по площади, но и по тому, **какой материал вы выбрали**. Укладка стандартной плитки и укладка мозаики - разные работы с разными расценками, и разница бывает двукратной. То же с полом: ламинат и художественный паркет; то же с потолком: ровный гипсокартон и потолок с гипсовой лепниной. Каждый вид работы считается своей строкой.

Поэтому спрашивайте расценку не «за укладку плитки», а за укладку **вашей** плитки - той, которую вы выбрали. Это тот самый предохранитель от сюрприза, когда смета вырастает в середине ремонта: не потому, что кто-то обманул, а потому, что в неё закладывали простую работу, а делать пришлось сложную.

Про материалы: честный расчёт всегда включает запас - обычно 5-10%, при диагональной укладке или крупном рисунке до 15-20%. Смета «впритык» означает докупку - а докупить ту же партию через месяц почти невозможно.

03

Почему «дёшево» врёт: пять приёмов

Низкая цена в смете - это почти никогда не щедрость. Это конструкция. Вот из чего её собирают:

- 01 **Усечённый состав работ.** В смете есть «штукатурка стен», но нет грунтовки, маяков, демпферной ленты, лючков, герметизации. Каждая пропущенная строка вернётся в середине стройки со словами «а это доп».
- 02 **«Под ключ за N рублей» без расшифровки.** Одна строка вместо ста - значит, объёмы никто не считал, и итоговая цифра будет другой.
- 03 **Дорогие черновые, дешёвые чистовые.** Схема, на которой теряют больше всего - ниже.
- 04 **«Материалы посчитаем потом».** Значит, в смете сейчас только половина бюджета. Сравнивать такие сметы между собой бессмысленно: они про разное.
- 05 **Ноль резерва.** Смета без резерва не дешевле - она просто ещё не выросла.

СХЕМА «ПЛАТИШЬ ДВАЖДЫ»

Отдельная недобросовестная схема, и она спланирована заранее, а не складывается случайно. Работает так:

- 01 бригада даёт смету, где **черновые работы сильно выше рынка**, а чистовая отделка - подозрительно дёшево. Итоговая цифра при этом выглядит привлекательно, и клиент смотрит именно на неё;

- 02 черновые этапы идут нормально и **закрываются актами приёмки** - формально всё честно, работа принята и оплачена;
- 03 как только черновые закрыты и бригада получила ту сумму, ради которой всё затевалось, наступает «форс-мажор»: заболели, разъехались, обстоятельства. Продолжать не можем;
- 04 предъявить нечего: этапы приняты, акты подписаны, деньги отработаны по бумагам;
- 05 чистовую отделку клиент ищет заново - и новая бригада называет за неё **нормальную рыночную цену**, а не ту, что стояла в первой смете.

В сумме объект обходится заметно дороже, чем по любой честной смете. Защита одна: **сверять с рынком каждый этап по отдельности**, а не итоговую цифру. Аномально дешёвая чистовая отделка - это не подарок, это предупреждение.

Как проверить смету за 15 минут

- 01 У каждой строки есть **единица измерения, объём и расценка** - не «комплекс работ, 1 шт».
- 02 Объёмы **бьются с вашей квартирой**: пересчитайте стены одной комнаты руками - периметр × высота минус проёмы. Расхождение больше 10-15% - повод для вопросов.
- 03 Смета **разбита на этапы**, и оплата привязана к их приёмке - не всё авансом.
- 04 Понятно, **что НЕ входит**: чистовые материалы, техника, доставка, подъём, мусор, клининг. Пусть «не входит» будет написано, а не подразумевается.

- 05 Есть **резерв** - или письменная позиция подрядчика, что непредвиденных не бывает (спойлер: бывают).
- 06 Черновые и чистовые этапы **сверены с рынком по отдельности**.

Итог

Смета не бывает «просто дешёвой» - бывает полная и неполная. Полная скучно выглядит и честно предупреждает о резерве. Неполная красиво выглядит и дорастает до полной уже в процессе - вашими доплатами. Разница между ними не в цене, а в том, когда вы её узнаете: до договора или после.

Хотите сравнить? Расскажите про объект - подготовим свою смету на тот же объём работ, сравните сами: и цены, и то, что в них заложено.

КТО МЫ

Чем мы можем помочь

Этот материал - часть системы, по которой мы ведём объекты: дизайн, комплектацию и авторский контроль ведёт дизайнер Оксана Ефремова, строительные работы выполняет подрядная строительная компания. Что это даёт вам:

- **Решения - до стройки, а не на бегу.** Всё, о чём этот материал, мы проходим вместе с вами на этапе проекта - стройка идёт без простоев и переделок.
- **Прозрачная смета.** Видно, что входит и что нет; всё сверх сметы - только письменно и до выполнения.

- **Поэтапная приёмка и оплата.** Вы платите за принятый результат; скрытые работы фиксируются фото до закрытия.
- **Комплектация снимает с вас закупку целиком.** Подбор, заказ, сроки поставки, приёмка на объекте, а также возвраты и рекламации, если пришло битым или не тем. Это самая изматывающая часть ремонта, и её можно не проходить самому. Услугу можно взять отдельно - без ремонта и без дизайн-проекта.
- **И она же обычно экономит деньги.** Скидки, которые поставщики дают дизайнерам, выше обычных клиентских - мы передаём их вам.
- **Стоимость услуги - 10% от закупочной стоимости материалов.**

Расскажите о вашем объекте - подскажем, с чего начать именно вам.

ТЕЛЕГРАМ [@remont_start](https://www.instagram.com/remont_start) ТЕЛЕФОН **+7 916 202-65-60**

Дизайн и комплектация - ООО «ФАБ». Строительные работы выполняет подрядная организация. Материал не является офертой.

Материал носит информационный характер и не является рекомендацией, проектной документацией или правилами выполнения работ. Учитывайте особенности вашего объекта; решения и их применение остаются на вашей стороне.