

ЧЕК-ЛИСТ ЗАКАЗЧИКА

Как отсечь лишних подрядчиков по ремонту плоской кровли

Большинство протечек плоской кровли — локальные дефекты: их устранение в 7–25 раз дешевле замены. Дорого обходятся три типа подрядчиков. Ниже — как их узнать и какой вопрос задать до договора.

01 Замена без обследования

Итог: замена вместо ремонта

КАК РАСПОЗНАТЬ

- ✗ Нет плана кровли с пронумерованными дефектами — только «общее состояние неудовлетворительное».
- ✗ «Мокрый утеплитель» не измерен: нет вскрытий, нет замеров влагомером.
- ✗ Объёмы в КП круглые и равны площади кровли, а не сумме найденных дефектов.
- ✗ Коммерческое предложение готово на следующий день после осмотра.

ВОПРОС-ОТСЕЧКА

Сколько м² мокрого утеплителя на кровле и как это измерено?

Нормальный ответ — цифра, план с зонами и фото вскрытий. «Наверняка», «по опыту», «езде» — это приговор без обследования.

В 25 раз. Гипермаркет «Магнит», Ульяновск, 6 300 м²: замена гидроизоляции — 22 млн ₽. Обследование нашло 87 дефектов в узлах, швах и примыканиях, мембрана была исправна. Обследование и локальный ремонт — 876 000 ₽.

02 Отчёт без ремонта

Итог: обследование заново

КАК РАСПОЗНАТЬ

- ✗ Дефекты без номеров и координат: «фото 1–40» вместо «дефект №17, ось В-4, 12 см».
- ✗ Нет объёмов по каждому дефекту (м², п.м., шт.) — ведомость работ не составить.
- ✗ Выводы общие: «неудовлетворительное состояние», «рекомендуется капремонт».
- ✗ Ремонт по своему отчёту не делают и за результат не отвечают.

ВОПРОС-ОТСЕЧКА

Составит ли другой подрядчик ведомость объёмов по вашему отчёту без повторного выезда? И возьмёте ли вы ремонт по нему с гарантией?

Если на оба вопроса ответ «нет», вам продают бумагу, а не результат. Подрядчик, уверенный в своём отчёте, готов по нему ремонтировать.

✗2. Вы платите за обследование дважды: за отчёт и за повторное обследование ремонтным подрядчиком. Плюс потерянный сезон, пока кровля течёт.

03 Покрытие вместо ремонта

Итог: только капитальный ремонт

КАК РАСПОЗНАТЬ

- ✗ Покрытие предлагают без замера влажности утеплителя — вода, уже попавшая в пирог, запирается внутри.
- ✗ Не спрашивают, какая у вас гидроизоляция: битумные мастики и составы несовместимы с ПВХ-мембраной.
- ✗ Нет теста адгезии и вскрытия, цена — за м² всей площади.
- ✗ После покрытия место протечки не найти: вода мигрирует между слоями, локальный ремонт невозможен.

ВОПРОС-ОТСЕЧКА

Совместим ли ваш состав с нашей гидроизоляцией — покажите документ производителя. И как вы найдёте протечку, если она появится под покрытием?

Нормальный ответ — документ производителя мембраны и план обследования до работ. «Всё совместимо», «не появится» — повод отказаться.

До основания. Следующий ремонт — только срезка всех слоёв до несущего основания, то есть капитальный. Гарантия производителя мембраны при этом теряется.

Проверьте КП или отчёт за 5 минут

ЗАМЕНА БЕЗ ОБСЛЕДОВАНИЯ

- ☐ В КП объём равен площади всей кровли
- ☐ Нет плана с пронумерованными дефектами
- ☐ Замену предлагают без вскрытий и замеров влажности

ОТЧЁТ БЕЗ РЕМОНТА

- ☐ В отчёте нет объёмов работ по каждому дефекту
- ☐ Фото не привязаны к плану кровли
- ☐ Подрядчик не берёт ремонт по своему отчёту

ПОКРЫТИЕ ВМЕСТО РЕМОНТА

- ☐ Предлагают сплошное покрытие: мастика, полимочевина, новый слой
- ☐ Влажность утеплителя перед покрытием не проверяли
- ☐ Совместимость с вашей гидроизоляцией не подтверждена

Два признака из трёх в одной колонке — задайте вопрос-отсечку или пришлите документ нам на бесплатную проверку.

7 вопросов подрядчику до договора

Спросите	Хороший ответ	Настораживает
Какими методами будете искать протечки на нашей кровле и почему?	Названы методы и их ограничения для вашего покрытия и сезона	«Найдём при осмотре», «опыт подскажет»
Покажите образец отчёта с планом дефектов.	Обезличенный отчёт: план, номера дефектов, фото, объёмы	Образца нет «по соображениям конфиденциальности»
Сколько м ² утеплителя мокрые и как это измерено?	Цифра, зоны на плане, фото вскрытий или замеров	«Наверняка везде», «по тепловизору видно»
Сделаете ремонт по своему отчёту?	Да, с контрольной проверкой после ремонта	«Мы только обследуем» или «сначала заменим всё»
Чем будете ремонтировать и по какой инструкции?	Тот же материал, инструкция производителя, контроль шва	Мастика, герметик, напыление поверх
Как сдаёте результат и что гарантируете?	Сдача по проверке «протечек нет», срок гарантии в договоре	Гарантия «на работы» без критерия результата
Как согласуются дополнительные объёмы?	Цена за единицу в договоре, допобъёмы — до начала работ	«Посмотрим по факту»

Ещё 6 типов, которые встречаются на рынке

Латка по вызову

Спросите: Как вы нашли это место и чем подтвердили, что дефект единственный?

Тепловизор без проверки

Спросите: Сколько контрольных вскрытий и замеров влажности вы сделали?

Работа через посредника

Спросите: Кто конкретно будет работать на кровле и кто подписывает гарантию?

Продажа материала

Спросите: Какие варианты, кроме замены, вы рассмотрели, и почему они не подходят?

Низкая цена и допработы

Спросите: Какая цена за единицу работ и как согласуются дополнительные объёмы до начала работ?

Аэраторы вместо поиска причины

Работают, только если кровля под них спроектирована; без целой пароизоляции могут добавить конденсат в утеплитель. Спросите: где вентилируемый слой и цела ли пароизоляция?

Пришлите КП или отчёт другого подрядчика — бесплатно скажем, к какому типу он относится, найдена ли причина протечки и обоснован ли объём работ. Ответ — за 1 рабочий день.

+7 499 347 78 08
vs@leak-stop.ru