

15 вопросов архитектору перед стартом проекта 300–800 м²

Один правильный вопрос может сэкономить 2–8 млн ₽ на стройке. Используйте этот чек-лист на первой встрече. Отмечайте ответы и вносите комментарии — это станет основой технического задания и договора.

Как работать с чек-листом (30 секунд):

1) Пройдите вопросы блоками: АР/КР → Инженерия → Смета/тендер → Контроль/гарантии. 2) Фиксируйте ключевые формулировки в протокол встречи. 3) Добивайтесь формального Act Clash-Free и понятного SLA по правкам. 4) Согласуйте допустимую дельту сметы на тендере и ответственность за проектные ошибки.

АР/КР — исполнимость и узлы

1. Как вы проверяете исполнимость ключевых узлов (фундамент, кровля, фасады)? Могу ли я увидеть несколько примеров ваших рабочих узлов по подобным объектам?

Эталон: проработанные сечения и узлы. Красный флаг: узлы «на стройке решим».

Да / Требуется доработка	Комментарий / Итог формулировки
--------------------------	---------------------------------

2. Есть ли у вас формальный акт межразделовой координации (Act Clash-Free)? На каком этапе он подписывается и кто входит в список согласующих?

Эталон: акт подписывается до передачи РД. Красный флаг: «сами между собой договоримся».

Да / Требуется доработка	Комментарий / Итог формулировки
--------------------------	---------------------------------

3. Как в конструктиве учтены рельеф, деформационные швы и осадки?

Эталон: расчётные схемы/компенсаторы. Красный флаг: отсутствие привязки к геологии/ГПЗУ.

Да / Требуется доработка	Комментарий / Итог формулировки
--------------------------	---------------------------------

4. Чем подтверждена теплотехника в узлах и защита от мостиков холода?

Эталон: расчёт/моделирование, узлы без мостиков. Красный флаг: «по опыту достаточно».

Да / Требуется доработка	Комментарий / Итог формулировки
--------------------------	---------------------------------

5. Какие требования к материалам и допускам заложены в РД, чтобы исключить подмены подрядчиком?

Эталон: ведомости, спецификации, допуски. Красный флаг: «аналог по согласованию» без критериев.

Да / Требуется доработка	Комментарий / Итог формулировки
--------------------------	---------------------------------

Инженерия (MEP) — интеграция без коллизий

6. Как интегрированы трассировки ОВ/ВК/ЭО в планировках, чтобы не конфликтовать с архитектурой?

Эталон: совмещённые схемы и модели. Красный флаг: «нарисуем потом».

Да / Требуется доработка	Комментарий / Итог формулировки
--------------------------	---------------------------------

7. Где размещаются инженерные помещения (венткамера, серверная, щитовые) и как решены шумо- и виброизоляция?

Эталон: отдельные помещения, регламенты шума. Красный флаг: оборудование «куда поместится».

Да / Требуется доработка	Комментарий / Итог формулировки
--------------------------	---------------------------------

8. Как решены дренаж и водоотвод (кровля, террасы, подпорные стены)?

Эталон: узлы водоотвода и дренажные схемы. Красный флаг: нет узлов и расчётов.

Да / Требуется доработка	Комментарий / Итог формулировки
--------------------------	---------------------------------

9. Какая стратегия энергоэффективности и резервирования (рекуперация, ИБП/генератор)?

Эталон: баланс энергоэффективности и комфорта. Красный флаг: нет расчётной логики.

Да / Требуется доработка	Комментарий / Итог формулировки
--------------------------	---------------------------------

10. Как документируются скрытые работы для эксплуатации (паспорт узлов/QR, фото-журнал)?

Эталон: цифровой паспорт узлов. Красный флаг: «это задача подрядчика».

Да / Требуется доработка	Комментарий / Итог формулировки
--------------------------	---------------------------------

Смета и тендер

11. Подготовлены ли ведомости объёмов (BoQ) и шаблон сметы «яблоко к яблоку» для корректного тендера?

Эталон: единый формат для всех подрядчиков. Красный флаг: сравнение разных составов.

Да / Требуется доработка	Комментарий / Итог формулировки
--------------------------	---------------------------------

12. Какую допустимую дельту итога вы считаете нормальной на тендере при полном составе РД?

Эталон: зафиксирован ориентир дельты. Красный флаг: «как получится».

Да / Требуется доработка	Комментарий / Итог формулировки
--------------------------	---------------------------------

13. Что включено/исключено в смете и как фиксируются альтернативы материалов?

Эталон: прозрачные допуски и альтернативы. Красный флаг: размытые позиции.

Да / Требуется доработка	Комментарий / Итог формулировки
--------------------------	---------------------------------

Контроль и гарантии

14. Какой регламент weekly-отчётности и SLA по ответам/правкам (в рабочих днях)?

Эталон: календарь чек-поинтов и SLA $\leq 2-3$ дн. Красный флаг: нет регламента.

Да / Требуется доработка	Комментарий / Итог формулировки
--------------------------	---------------------------------

15. Кто несёт затраты, если ошибка проекта выявится на стройке, и как это прописано в договоре (Гарантия Проектной Исполнимости™)?

Эталон: ответственность закреплена в договоре и приложениях. Красный флаг: «по ситуации».

Да / Требуется доработка	Комментарий / Итог формулировки
--------------------------	---------------------------------

Бонусы и следующий шаг

• Матрица сравнения смет (Google Sheets) — запросите у менеджера ссылку-шаблон. • Pre-Construction Audit™ (14 дней): Risk-Register, Act Clash-Free, Tender-Kit, Contract-Addendum. • По итогам встречи зафиксируйте договорные формулировки и SLA.