

Материал подготовила ТАТЬЯНА ГАГАРИНА

# театр ремонтных действий

## ЭТАПЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Едва ли не каждому владельцу городской квартиры хотя бы раз в жизни приходится пережить капитальный ремонт. Событие, что ни говори, эпохальное. По сути, хозяева изменяют привычную среду обитания. Неудивительно, что капитальный ремонт для многих ассоциируется с революцией: разрушить-то до основания мы разрушим, а вот что будет потом, ещё вопрос

**М**ежду тем не всё так драматично. Главное – следовать в ходе ремонта определённой плану и чётко соблюдать технологические требования. Зато потом хозяевам можно будет на долгое время забыть о крупномасштабных строительных работах. Периодическое обновление интерьера ограничится тривиальной «косметикой», мелким ремонтом инженерной «начинки» и сменой «декораций».



документации дизайн-проекта). Если нет, творческие поиски продолжаются до тех пор, пока не будет найден оптимальный вариант.

При этом важно сразу определиться с бюджетом ремонта, без этого поезд дизайнерской мысли не строится с места. Специалист не сможет прийти к разумному компромиссу между эстетическими, практическими пожеланиями и вашими финансовыми возможностями.

### ДЛЯ НАЧАЛА – НАРИСУЕМ

Некоторые беспечные граждане считают, что капитальный ремонт, производимый без перепланировки или переустройства помещений, можно выполнить, не опираясь на какую-либо документацию. Однако мы настоятельно советуем вести ремонтные работы по проекту. Порой даже простые наброски на листе в клеточку способны раскрыть своим авторам глаза на ошибочные представления о конечном результате.

Итак, примем за аксиому, что успешная реализация капитального

и настенных светильников; планы розеток и выключателей с привязкой; план монтажа и спецификацию сантехнических приборов; развёртки стен; планы расстановки мебели и т. д. Дополняют картину красивые эскизы интерьера, выполненные от руки или в 3D-графике. Понятно, что для создания полноценного дизайн-проекта требуются профессиональные знания и опыт. Иными словами, без помощи специалистов не обойтись. И здесь вы встаёте на трудный путь выбора. Как ищут архитектора, дизайнера

### утверждённый заказчиком комплект эскизных чертежей – основополагающий документ для разработки дизайн-проекта

ремонта требует эскиза, а ещё лучше – продуманного дизайн-проекта. Чем подробнее будет разработан этот документ, тем меньше хлопот у вас появится потом. Обычно комплект рабочей документации представляет собой толстую тетрадку, включающую обмерочные чертежи; планы демонтажа существующей встроенной мебели, сантехники и перегородок; планы и разрезы подвесных потолков и многослойных полов; план расстановки электроприборов, потолочных

или декоратора? Сначала по знакомым, затем по журналам. Или в обратной последовательности. В результате переговоров вы либо сходитесь в цене (20–100 у. е. за 1 м<sup>2</sup>), либо нет, и тогда всё начинается по новой. В случае успеха по итогам первоначальных обсуждений, замеров и раздумий, которые длятся одну-две недели, дизайнер представляет на ваш суд несколько эскизов интерьера. Если вы выбираете один из них, работа переходит в следующую стадию (создание рабочей

### ПРЕДУПРЕЖДЁН – ЗНАЧИТ ВООРУЖЁН

Чтобы не попасть в плен ремонта-долгостроя, необходимо точно вычислить сумму, в которую обойдётся обновление квартиры. При этом следует помнить, что погрешность расчёта, основанного на некоем усреднённом показателе (например, цене за квадратный метр), может достигать 50%. Зачастую в процессе ремонта возникают непредвиденные расходы, которые хозяева не могут себе позволить.

Самый точный способ оценки – составление сметы. В итоге вы получите таблицу расходов на материалы, оборудование и работы с указанием цен «за мешок» или квадратный метр и точным объёмом работ. Подробная проектная документация позволяет

### ВНИМАНИЕ

Учитывайте реальные технические ограничения. Например, вы мечтаете о системе кондиционирования, кабельном обогреве, солидной электроплите, духовке и т. д. При этом мощность, выделенная на вашу квартиру, составляет 10 кВт. В такой ситуации вам придётся либо хлопотать о выделении дополнительной энергии, либо урезать свои электроёмкие аппетиты.



хозяевам заранее оценить свои возможности и вовремя скорректировать некоторые пункты сметы.

Упомянем и о финансовых ловушках, подстерегающих владельцев вновь приобретённых квартир. Скажем, в новостройках отклонение поверхности стен от вертикали нередко достигает 5 см, а плит перекрытий от горизонтали – 7 см. Для выравнивания понадобится дополнительное количество сухих смесей. В квартирах, купленных на вторичном рынке, положение осложняется тем, что дефекты скрыты под отделкой. Типичный пример – перегородки из дранки с нанесённой поверх сухой штукатуркой. Стоит затеять ремонтные работы, как она начнёт осыпаться. В результате хозяевам придётся принимать решение о демонтаже старых и возведении новых перегородок (из современных материалов, разумеется).

Избежать неприятных сюрпризов позволит дефектация квартиры. В идеале эту работу осуществляют независимые специалисты или потенци-



тially ли в официальную строительную организацию или пригласить бригаду вольных гастарбайтеров. У каждого варианта есть свои плюсы и минусы.

Серьёзная компания заключает с клиентом договор подряда. В нём зафиксированы взаимные права и обязанности, условия выполнения и контроля качества ремонтно-строительных работ, порядок и сроки финансирования, гарантийные обязательства и т. д. Если планируется перепланировка или переустройство

#### ЗАКОННОЕ ПРАВО

Если жилплощадь приобретена в новостройке, то с официальным актом дефектации можно идти в компанию, продавшую недвижимость, или в службу эксплуатации и добиваться либо устранения дефектов и недоделок, либо денежной компенсации на покрытие расходов. В случае отказа следует обратиться в суд.

### если смета базируется на эскизе, то отклонение от реальной стоимости ремонта не превышает 15 %; проект гарантирует точность не более 8 %

альные подрядчики (проще – прораб). На подготовительной стадии производится обследование строительных конструкций и инженерного оборудования, и в ходе этого выявляются все дефекты и недоделки. По результатам составляют официальный акт и выдают рекомендации по нормализации состояния квартиры.

#### ДЕЛО МАСТЕРА БОИТСЯ

Итак, проект подготовлен, смета составлена. И владельцы квартиры оказываются перед дилеммой: обра-

квартиры, то оформляется страховой полис ответственности перед третьими лицами (обычно не более 1 % от общей сметной стоимости). В соответствии с Законом о правах потребителей, на выполненные работы предоставляется гарантия сроком 1 год. Но даже после истечения этого времени заказчик может прийти в фирму со своими проблемами.

Вместе с тем привлечение официальной организации требует от заказчика определённой финансовой воли. Ведь в смету помимо прямых затрат



включаются накладные расходы, налоги, определённый, причём немалый, процент прибыли и т. д. Так что возникает соблазн сэкономить, пригласив самодеятельную бригаду. Но в итоге предполагаемая выгода может обернуться значительными финансовыми и моральными потерями.

Если вы всё же решили нанять частных мастеров, постарайтесь выяснить уровень их квалификации, опыт и т. д. Кстати, высококлассные специалисты знают себе цену и просят за работу немногим меньше, чем строительная фирма. Они рассуждают парадоксально просто: зачем брать меньше, если есть такие расценки? Например, слесарь-сантехник работает с фирмой на сдельных условиях. Он получает 50–70 % от уплаченной вами суммы, зато ему гарантирована постоянная занятость. На вольных хлебах, где его личная ответственность выше, он просит по максимуму – 100 %.

Хорошо, если во главе небольшой самостоятельной бригады стоит опытный прораб, который решил организовать собственное дело. Тогда во время ремонта вам, скорее всего, не придётся брать на себя его функции. Между тем он будет стараться производить все работы собствен-

## главный по ремонту

Фактически рынок труда таков, что специалисты кочуют из одной строительной организации в другую. Более того, сама фирма редко держит бригады в штате, на зарплате. Обычно это такие же вольнонаёмные умельцы, только их жёстко контролирует профессионал со строительным образованием – производитель работ, он же прораб. Он руководит строительными и отделочными работами, закупает и доставляет стройматериалы и оборудование, а также контролирует действия рабочих. То есть решает все проблемы, вплоть до замены бригады. Он же приглашает субподрядчиков для монтажа сложного оборудования (сантехники, арматуры и электрики, систем вентиляции и кондиционирования) и следит за ними. Суть работы прораба, а следовательно, и работы фирмы состоит в том, чтобы управлять, отчитываться перед вами и в итоге получать за это деньги, конечно.

ными скромными силами. Например, если в составе бригады временно нет (по болезни) электрика, возникнет простой или проводку будет тянуть рабочий широкого профиля, если не прораб собственной персоной. Сами понимаете, качество работ имеет все шансы пострадать, ведь каждый должен делать своё дело. Расценки при этом могут быть лишь чуть ниже «фирменных» или такими же.



## ПРОКЛАДЫВАЕМ ТРАССЫ

Пока в одном помещении идут работы по устройству черновых полов, в других можно приступить к штроблению стен для прокладки проводов.

Для каждой новой розетки или выключателя придётся продолбить гнездо под монтажную коробку и «дорожку» для питающего провода. Для системы кабельного обогрева тоже потребуются ниша в стене. Туда будет помещён блок управления напольным отоплением (термостат или терморегулятор). На-

## ВХОДЫ И ВЫХОДЫ

Самое время подумать об окнах и дверях. Место старых оконных блоков займут современные конструкции из энергоэффективных профильных систем (ПВХ, клеёный брус, алюминий), заполненные герметичными теплосберегающими стеклопакетами. Монтаж окон производится по полному технологическому циклу, с устройством паро-, гидро- и теплоизоляции монтажного шва (зазора между оконной коробкой и стенками проёма) и откосов. Если

## ДЕМОНТАЖ

Прежде чем строить «светлое будущее» в отдельно взятой квартире, необходимо избавиться от «пережитков прошлого». То есть в процессе капитального ремонта надо демонтировать старую сантехнику, полы, встроенные шкафы; очистить стены и потолки от обоев, краски и побелки; снять выдавшие виды двери, декоративные экраны, вентиляционные решётки и т. п. Если вам не хочется прощаться со старым паркетом, прежде чем его сохранять, поинтересуйтесь, будет ли он так же красив на фоне новой отделки. В 50 % случаев от прежнего напольного покрытия стоит избавиться хотя бы для того, чтобы заново проложить электропроводку в стяжке.

В ходе столь энергичных и радикальных действий может выясниться, что прежние кривые перегородки тоже желательно разрушить, а на их месте возвести новые, ровные, из современных материалов (на чистых и сухих перекрытиях). Для вывоза строительного мусора нужно в специализированной фирме заказать контейнер.

## ИДЕАЛЬНО РОВНО

Почти все напольные покрытия требуют тщательного выравнивания основания. Поэтому теперь следует заняться устройством черновых полов. Если ремонт производится в квартире типового многоэтажного дома, то по железобетонным плитам укладывают выравнивающую стяжку. Отклонения от горизонтали не должны превышать 2 мм на 2 пог. м. Предварительно во влажных помещениях необходимо выполнить гидроизоляцию. На этом же этапе осуществляют работы по звукоизоляции пола, а также монтажу секций кабельного обогрева.

## РИСК – БЛАГОРОДНОЕ ДЕЛО

Самый рискованный вариант – нанимать без прораба по отдельности отделочников, электриков, слесарей, а работы принимать самому. Всё будет зависеть от вашего свободного времени и знаний, почерпнутых в изданиях наподобие нашего. Впрочем, знания пригодятся и для верной оценки сметы и технологий, предлагаемых фирмой.

## для соблюдения норм общежития в многоквартирном доме придётся позаботиться о чистоте лестничных и лифтовых площадок

гревательный и силовой кабель располагают в канальной штрабе. Место обычных стальных труб водопроводной и отопительной разводки занимают изделия из металлопласта или сшитого полиэтилена. Такие трубопроводы прокладывают скрытым способом – крепят к стене специальными зажимами и затем закрывают слоем штукатурки. Проводить водные трассы по перекрытию специалисты не рекомендуют. На этой стадии устанавливают новые радиаторы. Защитную плёнку с их поверхности пока снимать не надо.

вы утепляете откосы сэндвич-панелями, то делать это следует после того, как стены будут оштукатурены и зашпаклёваны. Лишь в таком случае декоративный уголок, прикрывающий щель между панелью и старыми откосами, ляжет точно заподлицо со стеной.

Входную дверь можно заменить и на более ранних стадиях ремонта. Современные стальные изделия поставляются со съёмными декоративными панелями. На время «мокрых» работ дверь будет защищена экранами из оргалита. Но как только минует угроза необратимого загрязнения, металлический остов наденет свой парадный «наряд». А вот очередь межкомнатных дверей ещё не наступила. Нужно лишь установить дверные коробки. При этом важно учесть высоту будущего чистового покрытия пола, чтобы впоследствии не пришлось подпиливать дверное полотно снизу.



## ТЕРПЕНИЕ И ТРУД

И вот наступает один из самых трудоёмких и ответственных этапов – черновая и финишная отделка стен. Все

## непридуманная история

В начале ремонта владелица квартиры заказала новую ванну. При этом она исходила из размеров ванной комнаты в предремонтном состоянии. В процессе отделочных работ (тщательное выравнивание штукатурным составом, облицовка крупноформатной керамической плиткой) толщина стен заметно возросла. И новая ванна стала на 5 см перекрывать дверной проём. Вход и выход из помещения неизменно сопровождался столкновением с чугунным бортиком. Через некоторое время хозяйка поняла, что так больше продолжаться не может, и пригласила строителей. Чтобы исправить досадный просчёт, пришлось переносить дверной проём при полностью завершённой отделке стен. Нетрудно догадаться, что «работа над ошибками» вылилась в кругленькую сумму и заметно отодвинула радостный финал ремонтной эпопеи.

