



Советы и рекомендации по ремонту квартиры

Если нанимаете строителей

Нанять профессионалов — логичное решение, если вы везете типичный для работающего человека образ жизни: дома только завтракаете, ужинаете и спите, по будням тратите 8 часов на работу и минимум час на дорогу, а по выходным высыпаетесь за всю неделю и восстанавливаете силы. Рабочие сэкономят вам время. А оно, как известно, деньги.

Еще одна причина нанять подрядчика — уровень мастерства. Никогда не держали в руках малярные кисти, а слова «раппорт» и «колер» повергают вас в благоговейный ужас? Тогда зовите мастеров. Это только кажется, что выйдет дороже. На самом деле, в процессе обучения вы изведете столько материалов, времени и нервов, что найм профессионалов окажется дешевле.

Рассказываем, на что обратить внимание, если нанимаете компанию или бригаду.

1. Читайте договор

Это обязательно. В договоре должна быть прописана гарантия, сроки, неустойка за просрочку, порядок разрешения конфликтов. К договору прилагается смета. Разумеется, реквизиты компании — ИНН, КПП, юридический адрес. Порядок сдачи-приемки работ и материалов.

Договор защищает вас в случае, если результат вас не устроит. Поэтому уделите время на внимательное чтение и не стесняйтесь задавать вопросы.

И главное: договор заключайте обязательно. Если вам предлагают махнуть на него рукой и работать «на доверии», разворачивайтесь и уходите. Все-таки квартиру отремонтировать — не пиццу заказать, мероприятие дорогостоящее. Поэтому обезопасьте себя.

2. Уделите внимание срокам

Сроки и неустойка за просрочку должны быть прописаны в договоре. Если вам предлагают договор без четко обозначенного срока сдачи работ — отказывайтесь, иначе можете погрязнуть в стройматериалах и пыли на полгода-год.

В случае, если строители задерживают сдачу объекта, вы можете:

- Договориться о переносе сроков;
- Выбрать другого исполнителя;
- Потребовать компенсацию;
- Договориться о снижении цены на работу;
- Разорвать договор.

Хорошо, если в договоре прописаны варианты решения проблемы. Например, неустойка или компенсация.



3. Договоритесь о гарантии

Бывает и такое: квартиру отремонтировали полгода назад, и ее не узнать: полы скрипят, обои отклеиваются, в углах плесень. Или трубу в ванной прорвало. Что делать? Играть на опережение. Когда заключаете договор, читайте, сколько длится гарантия на работы, на что именно распространяется. Например, мы даем гарантию 3 года на все виды работ — этого срока достаточно, чтобы выявить все возможные дефекты в отделке.

4. Ознакомьтесь с портфолио

Чтобы понять, подходит вам компания или нет, ознакомьтесь с портфолио. Оно есть на сайте у каждой компании с опытом. Отсутствие работ должно насторожить: а вдруг вы у них в первой десятке клиентов?

Поинтересуйтесь у менеджера или прораба, можно ли осмотреть текущий объект или прогуляться по шоуруму. Сама реакция на эту просьбу наметит вам на качество услуг. А если представитель компании согласился и пригласил вас в квартиру, где идут работы, используйте возможность: посмотрите на качество отделки, как работают мастера, много ли мусора. Если получится, узнайте мнение о компании у заказчика.

5. Подготовьтесь к ремонту

Настал тот день, когда вы определились с подрядчиком, и ваш ремонт вот-вот начнется. Поздравляем!

Чтобы старт был удачным, подготовьтесь. Вывезите мебель, или хотя бы накройте пленкой. Если вам некогда, поинтересуйтесь у представителей компании, есть ли такая услуга. Мы, например, накрываем мебель ПВХ-пленкой перед началом работ, если заказчик предпочитает оставить ее в квартире.

Насчет материалов проконсультируйтесь у прораба. Если обращаетесь в компанию, смело заказывайте материалы через них — по цене получится то же самое, а мороки меньше. С частными мастерами так делать не рекомендуем, есть риск остаться с некачественным ремонтом.

Если закупаете материалы сами, сначала привезите черновые материалы — смеси, грунтовки. Когда до окончания черновой отделки останется 1-2 недели, озаботьтесь чистовыми материалами и комплектующими. Так они не будут мешать строителям и точно не испортятся во время грязных работ. Чтобы не купить лишнего или не ошибиться в меньшую сторону, попросите прораба помочь с расчетами.

6. Составьте план на бумаге

Определитесь, где будут розетки, выключатели, сантехника, перегородки и конструкции из гипсокартона. Все это нужно нанести на план квартиры. Его можно нарисовать от руки на листке бумаги в масштабе 1 к 100. Мельче можно, но не стоит — строителям будет трудно ориентироваться. Хотя наверняка легче, чем совсем без плана.



7. Принимайте работы вовремя

Чтобы не стать причиной простоя собственного ремонта, выделяйте время на приемку работ. Помните, что в договоре прописана процедура, которой порядочная компания или бригада следует неукоснительно.

Это значит, что мастера не могут клеить обои, пока вы не приняли штукатурку и шпатлевку и не подписали соответствующий акт. Поэтому если вам звонит прораб и говорит, что закончили очередной этап — это повод отложить дела на один вечер и съездить в квартиру. Согласитесь, видеть, как быстро преобразается ваше жилье — удовольствие.

8. Проверьте результат и подпишите закрывающие акты

Настал день X — вас зовут принимать работу. В мыслях вы уже переезжаете и хвалитесь новеньким ремонтом друзьям на новоселье. Не позволяйте эйфории затуманить ваш разум. Работу принимайте придирчиво. Сомневаетесь в том, что потолок идеально ровный? Берите уровень и проверяйте. Посмотрите, все ли в порядке с трубами в ванной, в кухне — откройте воду, проверьте на течь. Посмотрите, чтобы краска лежала ровно, а обои были приклеены в стык с совмещением рисунка.

Если все хорошо — подписывайте акты, забирайте ключи и пакуйте коробки. Вы переезжаете!

9. Не подписывайте акты, если есть недочеты

Если видите огрехи — напрямую говорите об этом прорабу и не подписывайте акты. Разумно найти в СНИПах подтверждение тому, что ремонт сделан не по технологии. А лучше — пригласить независимую экспертизу. Тогда компания вряд ли откажется исправить недостатки. Если сроки исправления недостатков прописаны в договоре, требуйте его исполнения. Если нет — вы вправе назначить разумный срок сами. Обратите внимание на слово «разумный»: если нужно переделать полремонта, за неделю справится разве что джинн. По Закону РФ «О защите прав потребителей» (статья 30), если подрядчик сдает работу по исправлению недостатков позже сроков, вы вправе потребовать неустойку в размере 3% от стоимости работ.

Если ремонтируете квартиру сами

Если у вас золотые руки, вагон свободного времени и неистощимый запас энергии, попробуйте взять ремонт в свои руки. Получится дольше, чем в случае с наемными мастерами — руки хоть и золотые, да их всего две. Может, даже на годы процесс растянется, если покомнатно делать.

Поэтому, если решили облагородить жилище сами, оцените резерв времени. Не уверены, что справитесь? Мы поможем. А если уверены на все 100%, читайте дальше.



1. Подготовьте план

Как и в случае с наемными мастерами, ремонт нужно спланировать. Определитесь с местами для розеток, выключателей, светильников. Распределите сантехнику в ванной и в кухне.

Рассчитайте смету на материалы. Внесите туда смеси, грунтовки, чистовые материалы, электрику, трубы, сантехнику и необходимые вам инструменты.

Перед началом ремонта замените окна, трубы, сантехнические трубы и радиаторы, если есть такая необходимость. После черновой, а тем более чистовой отделки этого не делают — придется переделывать часть работы.

2. Согласуйте перепланировку

Если вы решили изменить планировку своего жилища, убедитесь, что это законно. Сносить стены, объединять лоджию с комнатой или переносить санузел без разрешения контролирующих органов нельзя. Это грозит вам штрафом и долгим неприятным разбирательством.

Если уж решили ломать и строить, согласуйте с контролирующими органами. На это нужен месяц, иногда больше. Если не хотите сами заниматься бумагами, поручите это компании-подрядчику — за небольшую сумму вас избавят от хлопот.

3. Продумайте электрику

Сколько вам нужно розеток и светильников в каждой комнате? Где они должны быть расположены? Обязательно продумайте, где и какая электрика вам нужна. Для этого предварительно нарисуйте план расстановки мебели в квартире: где будет диван, где — стиральная машина и телевизор. Уточните, как давно меняли проводку в квартире. Если больше 15-20 лет назад, пора заменить и ее.

Электромонтажные работы доверьте профессионалам. Они требуют четкого соблюдения технологий и правил безопасности.

4. Выровняйте пол

Это обязательно, если старая стяжка потрескалась или вы купили квартиру в новостройке совсем без отделки.

Есть несколько видов стяжек: сухая, полусухая, мокрая и наливной пол. Сухая вам не подойдет — она быстро начинает «гулять», ее делают только в случае, если нужно закончить максимально быстро. Для полусухой нужно дорогостоящее профессиональное оборудование — ее укладывают механизированным способом во всей квартире сразу.

Значит, мокрая цементно-песчаная стяжка — ваш вариант. Для начала проверьте, чтобы в бетонном перекрытии не было трещин, иначе зальете соседей. Если нашли, заделайте монтажной пеной. Дальше засыпьте керамзит и залейте смесью, разведенной соответственно инструкции на упаковке. Можно установить маяки — они помогут получить идеально ровный слой. Разровняйте. Сохнет такая смесь порядка 3 недель.



В санузлах обязательно сделайте гидроизоляцию специальной смесью или ПВХ-пленкой перед тем, как заливать стяжку. Для идеально ровного пола используйте наливной пол. Его заливают поверх высохшей стяжки, прокатывают валиком с шипами, чтобы удалить воздух, и оставляют высыхать.

5. Оштукатурьте стены

Для сухих помещений используйте гипсовые штукатурки, для влажных — цементные. Предварительно пройдите стены грунтовкой в 2 слоя. Для бетона используйте «Бетоноконтакт», для пористых поверхностей — грунтовки, снижающие впитывающую особенность.

Следите, чтобы толщина слоя не превышала 5 см. Если нужно больше, армируйте металлической сеткой или выровняйте стены с помощью гипсокартона.

Если хотите ровные стены, штукатурьте по маякам. Идеально ровные — под правило.

Если в квартире есть стыки между стенами из разных материалов (например, бетон и пеноблок), то место соединения проклейте армирующей стеклосеткой.

6. Выровняйте потолок

Для потолка есть 3 популярных варианта: гипсокартон, натяжное полотно и штукатурка.

Мы советуем первые 2. Гипсокартон крепят к каркасу. В ячейки закладывают стекловату или другой материал для теплозвукоизоляции. В итоге в квартире станет гораздо тише. Швы между листами проклеивают сеткой и шпаклюют.

Для установки натяжного потолка придется пригласить специалистов. Основные преимущества — идеально гладкий потолок, быстрый монтаж, а в случае с потолками из ПВХ еще и защита от потопов. Устанавливайте после шпаклевания стен, а лучше — после финишной отделки. Так вы точно не повредите потолок шпателем, пока будете доделывать ремонт.

Если все-таки решили штукатурить, не превышайте 2 см в толщину и не забывайте о грунтовке. Слабые места — трещины, перепады высоты — проклеивайте малярной сеткой.

7. Избавьтесь от недостатков

Речь о шпатлевке. Ее используют для финишного выравнивания поверхностей.

Если вы используете для отделки стен плитку или декоративную штукатурку с фракцией более 1 мм, в шпаклевании стен нет нужды. Если же вы планируете клеить обои, наносить декоративную штукатурку с фракцией менее 1 мм или красить стены и потолок, шпаклевать обязательно. Причем именно покраска требует наиболее тщательного шпаклевания, иначе все дефекты будут видны.

Стены и потолки шпаклюют «на сдир». Это значит, что на поверхность наносят шпатлевку, а затем прислоняют к ней широкий шпатель (от 60 см) под углом 70-80 градусов к поверхности и резким движением разравнивают, как бы сдирая излишки.



Для лучшего результата используйте лампу, направленную под острым углом на поверхность. Так все изъяны будут видны.

8. Займитесь сантехникой

Сантехнику, как и электрику, лучше доверить профессионалам. Но на этот раз вы все же можете заняться ей сами — в самом худшем случае затопите соседей, а не распрощаетесь с жизнью.

Выбирайте трубы из ПВХ — они долговечные и недорогие. Мы рекомендуем трубы и комплектующие Rehau — они хорошо себя зарекомендовали.

Для водопровода выбирайте коллекторно-лучевую разводку: она оптимальна для квартиры. Если нужен ремонт стояков, пригласите сантехников из ЖЭКа. Эта работа требует отключения воды в нескольких квартирах.

Сантехнические приборы — ванну, раковину, унитаз — выбирайте на свой вкус. Ванну лучше чугунную или акриловую литьевую, а вот акриловых двухкомпонентных избегайте. Пластик такой ванны сверху покрыт тонким слоем акрила, который изнашивается в течение 5-10 лет. Ванна из литьевого акрила будет дороже, но прослужит лет 20-25.

9. Выбираем вентиляцию

Вентиляция в квартире бывает естественная и принудительная.

Естественная вентиляция предполагает движение воздуха по воздуховодам и проветривание с через открытые окна. Порой ее бывает достаточно. Проверить, есть ли в воздуховоде тяга, просто: приложите к вентрешетке лист бумаги. Прилип — тяга есть. А вот зажигалкой или спичкой проверять не советуем: вдруг у соседей утечка газа?

Если в квартире появились затхлые запахи, а окна стали запотевать — пора устанавливать принудительную вентиляцию. Она бывает 3 типов: приточная, вытяжная или приточно-вытяжная. Как следует из названий, приточный клапан обеспечивает подачу свежего воздуха с улицы, вытяжной вентилятор — отток застоявшегося воздуха, а приточно-вытяжная установка делает и то, и другое. При этом в последние часто встраивают функцию контроля температуры воздуха.

Есть и стандарты по вентиляции: так, в комнату на одного взрослого человека в час должно поступать 30 кубометров воздуха, в кухню — от 60 до 90 в зависимости от типа плиты. В ванной и туалете ежедневно должно обновляться 25-50 кубометров воздуха.

10. Выбираем чистовые материалы

Мы уверены, что с материалами вы определились еще до того, как приступить к ремонту. И все же учтите несколько нюансов.

Чем толще финишное покрытие стен, тем спокойнее можно отнестись к штукатурке. Например, толстые флизелиновые обои легко спрячут небольшие выемки или перепады. А вот краска требует штукатурки под правило.

Учитывайте требования к укладке напольного покрытия. Так, для ламината не забудьте подложку. Иначе полы будут холодными, а соседи снизу — злыми.



Подбирайте максимально безопасные покрытия, особенно если в доме есть дети. Проследите, чтобы были метки о соответствии экологическим стандартам. Однако безопасные — необязательно полностью натуральные: так, правильно выбранный ламинат будет лучшим выбором, чем паркет с лаками и пропитками.

Основная мысль: выбирайте не только по обложке, но и по качествам. Не стесняйтесь вести себя странно: нюхать ламинат и приставать с расспросами к консультанту.

11. Подбираем окна

Окна меняют еще на этапе черновой отделки квартиры. Есть 3 основных вида окон:

- Пластиковые;
- Деревянные;
- Алюминиевые.

Пластик — самый распространенный вариант. Они недорогие и универсальные, под заказ им придадут любой цвет. Служат до 50 лет. Деревянные окна изготавливают долго, но они того стоят. Они «дышат», в то же время хорошо изолируют от шумов. Служат до 90 лет. Алюминиевые окна дорогие, но прочные. Их используют для панорамного остекления. Из весомых минусов — слабая тепло — и звукоизоляция.

12. Выбираем двери

Во время ремонта меняют входные и межкомнатные двери. Входная дверь в первую очередь должна быть безопасной. Для квартиры выбирайте дверь 3 класса безопасности — чтобы ее вскрыть, вору потребуется минимум 15-20 минут и мощный электроинструмент. Замок подбирайте под дверь — от 3 класса.

Если речь о межкомнатных дверях, советуем не покупать дешевые полые модели — их может проломить даже ребенок. Выбирайте МДФ, шпон или массив, при этом учитывайте особенности материала и цену.

13. Обустраиваем кухню

Эргономика кухни — важная часть ремонта. Помните о принципе рабочего треугольника: раковина, плита и холодильник должны образовывать его вершины. Чем он ближе к равнобедренному, тем лучше. Идеальная длина для стороны этого треугольника — 1,2-2,7 м.

Подбирайте материалы, за которыми просто ухаживать. Плитка на полу хотя бы в рабочей зоне, фартук из керамической плитки или закаленного стекла, моющиеся обои или краска на стенах. Если устанавливаете натяжной потолок, выбирайте полотно, подходящее для кухни — из ПВХ.

14. Облагораживаем балкон

Если вы решили все-таки оставить лоджию или балкон отдельным помещением, предлагаем его использовать по максимуму — как кабинет или зону отдыха. Планируете бывать там и зимой — позаботьтесь об утеплении.



Стены и потолок обшивают утеплителем, для этого понадобится каркас. На полу делают лаги, засыпают керамзит и обшивают фанерой. Если планируете теплый пол, лучше сделайте стяжку.

Стены и потолок обшивают влагостойким гипсокартоном, ПВХ-панелями или вагонкой. На пол укладывают ламинат или плитку.

Не советуем выносить дополнительный радиатор на балкон: такие перепланировки крайне редко разрешают, а без согласования они вне закона. Ограничьтесь обогревателем или электрическим теплым полом — будет не хуже.