

УДК 643.049.32
ББК 37.279
Ш19

В оформлении обложки использованы фотографии:
Lydia Sokor, nahariyani, Followtheflow / Shutterstock / FOTODOM
Используется по лицензии от Shutterstock / FOTODOM

Во внутреннем оформлении использованы фотографии:
Alexandr Rozov, AllUneed, BINGOMONOGATARI, Birth Brand, bouybin, brizmaker, Fotiy_Svetlana, Frame Stock Footage, Gabi Moisa, Here, irin-k, JasminkaM, Jevgenija ZUK, k1tyara, lapas77, Longfin Media, Lutsenko_Oleksandr, Marbles Master, Meet's Design Zone, mexrix, Naphat_Jorjee, New Africa, PHOTOCREO Michal Bednarek, Pinkystock, Piotr Wytrazek, Pixel-Shot, Regina Erofeeva, SerPhoto, SkazovD, Tetiana Chernykova, ungar, Vladimir Mulder, Wongsakorn Dulyavit, Lakyshutter, Sutthiphong Chandaeng, jantsarik, Andrey_Popov, Marbles Master / Shutterstock / FOTODOM
Используется по лицензии от Shutterstock / FOTODOM

Шамин, Евгений Александрович.

Ш19 **Анатомия ремонта** : все, что нужно знать заказчику по этапам ремонтных работ от планирования бюджета до установки мебели / Евгений Шамин. — Москва : Эксмо, 2024. — 192 с. — (Дом под ключ. Практика строительства и ремонта от известных блогеров).

ISBN 978-5-04-179214-5

Качественный ремонт квартиры зачастую зависит не только от успешного выбора бригады ремонтников, но и от понимания заказчиком всех нюансов на разных этапах работ. Эта книга от эксперта и руководителя ремонтно-строительной компании подскажет, что делать, чтобы ремонт не стал адом. Автор подробно рассказывает обо всех тонкостях капитального ремонта: от выбора материалов, подбора бригады и составления сметы до безопасной расстановки мебели. Благодаря этой книге вы сможете проконтролировать процесс ремонта на черновом, предчистовом и чистовом этапах, избежать лишних расходов и не подвергнуться риску со стороны недобросовестных исполнителей.

УДК 643.049.32
ББК 37.279

ISBN 978-5-04-179214-5

© Шамин Е.А., текст, фото, 2024
© Оформление. ООО «Издательство «Эксмо», 2024

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	7
-----------------------	----------

ЧАСТЬ 1. ЧТОБЫ РЕМОНТ НЕ СТАЛ АДОМ.....9

• ГЛАВА 1. РАСХОДЫ НА РЕМОНТ: ОТ ЧЕГО ОНИ ЗАВИСЯТ?	11
Выбор: покупка вторички или новостроя	11
Капитальный или косметический?	18
Как составить договор и посчитать смету, чтобы избежать лишних расходов?	19
• ГЛАВА 2. КЛЮЧЕВЫЕ ЭТАПЫ РЕМОНТА: КАК ВСЕ РАСПЛАНИРОВАТЬ?	27
Подготовительный этап	27
Черновой этап	29
Предчистовой этап.....	34
Чистовой этап.....	35
Два слова о сроках и графиках.....	37
• ГЛАВА 3. МАТЕРИАЛЫ: ЧТО, ГДЕ, КОГДА.....	39
Мастер и то, с чем он работает	39
Что и когда покупать?.....	48
Рекомендации по конкретным материалам и производителям.....	56

ЧАСТЬ 2. ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ СЕКРЕТЫ71

• ГЛАВА 1. РЕМОНТ МЕЧТЫ	73
Что такое «дорогой ремонт»?.....	74
Как сделать ремонт визуально дороже?	84
Практично и удобно	88
Как всех состыковать на подготовительном этапе?.....	98
• ГЛАВА 2. ВЫБОР ДИЗАЙНЕРА И РАБОТА С НИМ.....	101
Как найти дизайнера-профессионала	101
Подходит ли нам дизайнер?	110
Как проводить авторский надзор?	118
Как построить эффективную коммуникацию?	124

• ГЛАВА 3. БРИГАДНЫЙ ПОДРЯД	127
Как выбрать профессиональную бригаду	127
Технадзор	133
Как решать спорные вопросы?	141
ЧАСТЬ 3. СОВЕТЫ ПО ЭТАПАМ РЕМОНТА И НЕ ТОЛЬКО	145
• ГЛАВА 1. ЧЕРНОВОЙ И ПРЕДЧИСТОВОЙ ЭТАПЫ	147
Электрика	147
Штукатурные работы	149
Сантехнические работы	150
Теплый пол и полотенцесушители	151
Стяжка пола	153
Натяжные потолки	155
Разброс в сроках на черновой этап работ	157
Шумоизоляция	159
Монтаж стен, потолков, коробов из гипсокартона	160
Плиточные и малярные работы — конспект	160
• ГЛАВА 2. ЧИСТОВОЙ ЭТАП И КОЕ-КАКИЕ МЕЛОЧИ	163
Общая последовательность работ	163
Установка мебели. Как не испортить ремонт?	164
Как заказчику защитить свои права?	165
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	167
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБРАЗЕЦ ДОГОВОРА НА ПРОИЗВОДСТВО РАБОТ	169
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ГРАФИК СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ	180
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. АНКЕТА ДИЗАЙНЕРА	182

ВВЕДЕНИЕ

В народе говорят, что ремонт хуже пожара. Также многим известна фраза Михаила Жванецкого: «Ремонт нельзя закончить, его можно только прекратить». Но все ли так страшно?

С ремонтом квартир в том или ином виде соприкасался, наверное, каждый из нас. Одни ограничивались переклеиванием обоев и покраской подоконников, другие замахивались на капитальный ремонт с заменой пола и перегородок.

За последние 10–15 лет появилось множество новых технологий и материалов, а сфера услуг в области ремонта квартир стала невероятно разнообразной. С одной стороны, это сильно упростило задачу, а с другой — при желании осуществить все работы самостоятельно с непривычки вам может быть крайне сложно разобраться в сотнях материалов, наименований и разновидностей.

Эта книга для тех, кто склоняется к тому, чтобы доверить ремонт профессионалам, но в то же время желает понимать суть происходящего и иметь возможность контролировать процесс. Мы рассмотрим все этапы капитального ремонта квартиры, начиная от дизайн-проекта и заканчивая установкой мебели. А в дальнейшем, возможно, вы придете к тому, чтобы заниматься всеми операциями самостоятельно.



ЧАСТЬ 1.

ЧТОБЫ РЕМОНТ НЕ СТАЛ АДОМ



ГЛАВА 1. РАСХОДЫ НА РЕМОНТ: ОТ ЧЕГО ОНИ ЗАВИСЯТ?

ВЫБОР: ПОКУПКА ВТОРИЧКИ ИЛИ НОВОСТРОЯ

Расходы на ремонт будут сильно зависеть и от того, покупаете вы вторичку или квартиру в новом доме.

При прочих равнозначных исходных данных (площадь квартиры, престижность и удобство района, качество самого дома, в котором находится квартира) вторичное жилье в итоге обойдется дороже. Почему?

- Вторичное жилье часто бывает ветхим (старые коммуникации, покосившиеся перегородки), а значит, требует заведомо больше вложений в ремонт.
- В ходе работы могут возникнуть сложности, которые нельзя было предвидеть, так как их причины были скрыты и вышли на поверхность, например, при разборке старого пола.
- Любая бригада запросит дороже за исправление того, что когда-то давно сделано кем-то другим, чем за монтаж с нуля.
- Эти квартиры и дома отличаются негибкой планировкой, поскольку у них много стен и перегородок, которые нельзя разбирать и переносить. Проект переделки (если он нужен и если в этой квартире вообще можно что-то переносить) может обойтись очень дорого. Вообще, любая перепланировка требует согласования с контролирующими органами и получения всех разрешающих документов. Аббревиатура, которую нужно обязательно знать и помнить, — БТИ (Бюро технической инвентаризации). Эта организация ведет учет всех объектов недвижимости, включая многоквартирные и частные дома, квартиры, дачи и прочее. Любые переносы стенок и переделка конфигурации квартиры должны быть согласованы. В каждом конкретном регионе могут быть свои небольшие различия в списке организаций, которые нужно обойти, и документов, которые предстоит собрать, прежде чем вы, например, из кухни и комнаты сделаете кухню-гостиную с баром. Поэтому, если вы

планируете что-то изменить в квартире, начинайте с БТИ — там вам заодно могут подсказать, каков алгоритм действий конкретно в вашем городе. Он практически везде один и тот же, но могут быть различия в последовательности сбора бумаг, сроках и так далее. И учтите, что имеется перечень переделок, которые недопустимы. Далеко не всегда вы сможете снести стены, переместить в другое место кухню, надстроить, перестроить... Например, перенести несущие стены нельзя в принципе.

ВТОРИЧКА: ЗАТРАТЫ НА ДЕМОНТАЖ

В среднем на демонтажные работы уходит 10–15 % затрат от общего ремонта. Но это очень примерная цифра, потому что, как говорится, вскрытие покажет. На одном объекте мы планировали просто снять старые обои и напольные покрытия, а в итоге пришлось демонтировать все до бетонной коробки.

Основные пункты расходов на этом этапе

1. Оплата труда бригады демонтажников, которые будут разбирать все ненужное. Часто приходится снимать и заменять покрытия пола, плитуса, оконные рамы, сантехнику.



Снятие старого паркета в квартире, предназначенной для ремонта

2. Вынос из квартиры и спуск демонтированных объектов. Важный момент: возможно, придется последить за работой бригады или озадачить этим ее руководителя. При выносе мусора рабочие не всегда бывают аккуратны, и принципиальные соседи потом могут потребовать компенсации, например, за поцарапанную дверь.
3. Оплата специальной машины для вывоза мусора с последующей утилизацией.

Возможные сюрпризы в процессе демонтажа

1. К сожалению, часто бывает так, что визуально все хорошо, чисто и красиво, а после вскрытия обнаруживается куча проблем. Например, на одном из объектов уже давно подтекало отопление и под подложкой ламината пышно цвели грибок и плесень. Продавец квартиры, понимая, что это мало кому понравится, попытался скрыть данный факт, положив свежий ламинат: да, на первый взгляд все нормально, но такой пол в итоге все равно придется вскрывать. Поэтому нужно обязательно оценивать состояние сетей и коммуникаций. Тем и хороша новостройка, что в бетонной коробке таких сюрпризов меньше. А при покупке старой квартиры лучше сразу готовить себя к тому, что косметический ремонт иногда может перетечь в капитальный. Вы же не будете, осматривая квартиру

Тщательно планируйте демонтажные работы!

Например, если вы собираетесь менять окна (а при покупке вторички это приходится делать практически всегда), их необходимо заказать заранее, определиться с датой доставки и, ориентируясь на нее, назначить время для демонтажа старых окон. Иначе может получиться так, что старые окна вы демонтировали, а новые пока не привезли, и в квартиру будут проникать дождь, сырость или даже снег.

и планируя ее купить, требовать, чтобы хозяин или риелтор позволили вам вскрыть часть пола (посмотреть, целы ли перекрытия) или ободрать стену, чтобы убедиться в отсутствии плесени? Конечно, иногда о той или иной проблеме свидетельствуют пятна, потеки или даже запах, но такое бывает далеко не всегда. И в этом случае под вполне симпатичным паркетом могут обнаружиться гнилые балки, а под ровной на первый взгляд штукатуркой — слой древней дранки.

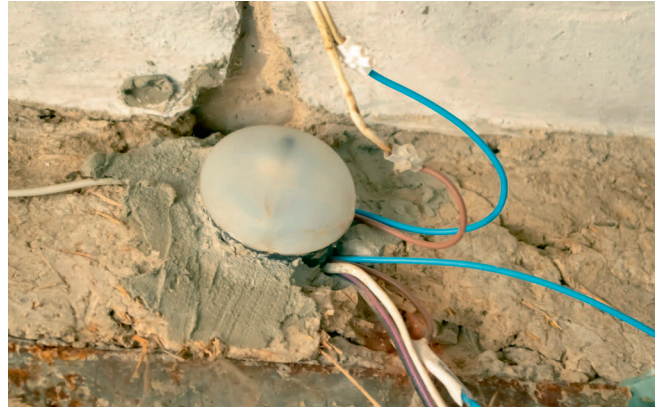
2. Учтите, что может потребоваться борьба с плесенью и грибком. Часто бывает, что они обнаруживаются не только под полами, но и под обоями на стенах. Просто обработать стены антиплесенью не получится, в таком случае необходимо все снимать до основания (бетона или кирпича), обрабатывать специальным составом и снова осуществлять малярные и штукатурные работы, готовить стены под обои или покраску.



В таком старом здании могут быть самые разные сюрпризы



От многих видов плесени не только сложно избавиться — они могут нанести серьезный вред здоровью



Увидеть вот такую «красоту» в старых домах можно сплошь и рядом

Можно ли при покупке вторички как-то предусмотреть возможные проблемы, чтобы не вскрывать заранее полы и не обдирать стены до бетона, например заказать экспертизу? Можно, но в любом случае в заключении будет указано, что могут быть какие-то скрытые дефекты, которые всплывут, например, только после вскрытия пола или снятия старых навесных потолков. Поэтому, покупая старую квартиру, стопроцентно обезопасить себя от неприятных сюрпризов не получится. Конечно, их может и не быть — и это замечательно. Но следует помнить, что иногда квартиры из вторичного фонда требуют гораздо больше вложений, чем планировалось изначально.

Возможные дополнительные расходы на вторичку

- 1.** Если стояки и коммуникации очень старые, их лучше заменить.

Просто потому, что технологии и материалы могут быть морально устаревшими и при необходимости ремонта вам будет сложно подобрать замену. Но тут нужно учитывать важный момент — план работ управляющей компании. Может быть так, что УК уже планирует менять стояки в доме, в котором вы купили вторичное жилье. И в этом случае вы можете столкнуться с ситуацией, когда вы только что поменяли трубы и стояки, а управляющая компания через месяц-другой зовет вас на собрание жильцов и призывает участвовать в общей замене. Такие проблемы, конечно, можно решать по-своему в каждой конкретной ситуации, но на всякий случай нужно поинтересоваться, какие работы планируются в вашем доме.

2. Обратите внимание на проводку.

В старых квартирах проводка алюминиевая, а в современных — медная. Если вам «повезло» купить старый вариант, провода должны быть заменены обязательно.

Возможные проблемы и расходы, связанные с перепланировкой

1. По закону произвольно увеличивать или менять местоположение мокрых зон вы не имеете права. Даже если вы просто объединяете или, наоборот, разделяете санузлы. Словосочетание «мокрые зоны» («мокрые точки») — разговорное, оно означает помещения с повышенной влажностью, в которых имеются системы водоснабжения: ванная комната, санузел, душевая. Сложности с перепланировкой таких зон объясняются тем, что самопроизвольно перенесенные мокрые зоны часто нарушают гидроизоляцию, а это чревато последствиями. Кроме того, если в многоквартирном доме происходит какая-то чрезвычайная ситуация, связанная с водоснабжением, аварийным службам нужно ориентироваться в том, «что и где рвануло». Они не могут заранее предугадать, что Иван Петрович Сидоров самопроизвольно перенес ванную в спальню, а душевую — в коридор. И будет потрачено лишнее время на поиски источника проблемы. Иногда можно найти возможность, например, расширить площадь ванной комнаты или кухни, не нарушая никаких правил. Но это часто требует внедрения в систему дополнительных труб и устройств, что усложняет эксплуатацию. Есть и еще один важный момент: например, вы решили перенести ванную комнату со стиральной и сушильной машинами туда, где раньше была спальня. Даже если вы каким-то образом сделаете эту явно незаконную перепланировку, у ваших соседей (которые свои-то спальни не переносили) резко повысится уровень шума в комнате. И если они узнают, что над их спальней внезапно оказалась ванная с шумящими агрегатами, будут иметь полное право инициировать разбирательство и проверки. Ведь не просто так в большинстве домов квартиры, расположенные друг над другом, распланированы стандартно — чтобы, например, кухни находились над кухнями, а ванны — над ванными.
2. Некоторые заказчики, к сожалению, закрывают на все это глаза и делают перепланировку так, как им нравится, особенно если удастся найти бригаду, готовую выполнить «любой каприз за ваши деньги». Но учтите,

что при возникновении каких-то проблем в подъезде (а при неверных перепланировках они обычно возникают) отвечать будет тот, кто нарушил требования.

3. По закону административные органы имеют право заставить вас «сделать все как было», например вернуть на место перегородки, которые есть в планах БТИ, но были вами убраны. Не говоря уже о том, что возмещать ущерб соседям, которых вы залили из-за неграмотно проведенной перепланировки мокрой зоны, может быть очень, очень дорого и неприятно.

ЧЕМ ЛУЧШЕ НОВОСТРОЙКА

Она действительно во многом лучше. Если вы покупаете голую коробку без перегородок и коммуникаций, вам не придется ломать стены, переделывать проводку и полы, а, как уже сказано выше, переделывать дорожке, чем начинать с нуля.



Квартиры с отделкой от застройщика — это нечто безликое, а большинство заказчиков хотят индивидуальности

Если возможно отказаться от каких-то работ от застройщика, откажитесь, потому как, начав работы, что-то из сделанного застройщиком вам, скорее всего, придется переделывать, например:

- прокладывать дополнительные трассы, штробы — застройщик ведь не может предугадать, куда вы захотите поставить электроприборы, он делает нечто среднеарифметическое и тянет проводку туда, куда ее обычно тянут все, а вам это может быть вовсе не нужно;
- может потребоваться замена покрытий — «от застройщика» часто настилают самое дешевое и не всегда качественное;
- возможно, придется снимать гипсокартонные потолки — застройщики часто делают это для увеличения стоимости: вроде как «сделали красиво» и квартиру теперь можно продать подороже, но не факт, что вам нужны именно эти потолки; к тому же они могут быть некачественными, некрасивыми;
- не исключены замена и монтаж электрогрупп;
- часто требуется новое выравнивание оштукатуренных стен.

КАПИТАЛЬНЫЙ ИЛИ КОСМЕТИЧЕСКИЙ?

Определяясь с предстоящими расходами, нужно в первую очередь понять, какой ремонт вы будете делать — косметический или капитальный.

При капитальном ремонте затрагиваются (а обычно и заменяются) старые покрытия: стен, пола, потолка. Заменяются или прокладываются заново коммуникации (например, переставляется ванна, меняются канализационные трубы, прокладывается теплый пол), заменяются окна.

При косметическом ремонте в основном обновляется только декоративный слой: переклеиваются обои, окрашивается потолок и так далее. Также может потребоваться замена плинтусов, дверей: они довольно активно эксплуатируются и на контрасте со свежим ремонтом могут выглядеть некрасиво, морально устаревшими, поэтому вам самим захочется их заменить.