

Содержание

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. Планирование ремонта	3
Шаг 1. Вы задумались о ремонте.....	4
Выбор дизайнера.....	7
Шаг 2. Как выбрать строительную бригаду?	14
Выбор бригады	14
Цена	27
Шаг 3. Немного о сроках.....	33
Что такое «сроки»?.....	34
Легенда о «Живой Стройке»	37
Шаг 4. Подготовительный период или день заезда	38
На что стоит обратить особое внимание:.....	38
Шаг 5. Начало работ	43
Сохранение тишины и чистоты	43
Выгода	44
Нехватка материалов.....	44
Расход.....	45
ГЛАВА 2. Претворение в жизнь	3
Шаг 6. Возведение перегородок.....	48
Шаг 7. Потолок.....	49
Бетонное основание с финишной окраской.....	50
Гипсокартонный потолок.....	51
Натяжной потолок.....	52
Потолки системы «Армстронг».....	54
Реечный потолок.....	55
ПВХ-плитка	55

Шаг 8. Ровность	56
Шаг 9. Черновая сантехника и радиаторы отопления	62
Шаг 10. Трассы и кабели	64
Шаг 11. Полы	66
Шаг 12. Плиточные работы	72
Наиболее частые места применения плитки:	72
Порядок действий:	73
Примеры работ	76
Шаг 13. О малярных работах и обоях	79
Вариант «Оклеивание обоями»	80
Вариант «Покраска»	83
Шаг 14. Финишные точки сантехники и двери	88
Шаг 15. Кухонный гарнитур	90
Шаг 16. Кондиционеры и электрика	92
ГЛАВА 3. Занавес. Аплодисменты	3
Шаг 17. Уборка	96
Маленькие советы со строительных фронтов.	96

ВВЕДЕНИЕ

Эта книга явилась результатом нашего многолетнего практического опыта в области ремонта и отделки помещений. Мы — это основатели проекта «Живая Стройка», Юрий Сальников и Сергей Цой.

Каждый человек хорошо разбирается в том, чем он занимается профессионально, будь то слесарное дело, вождение автомобиля, строительство дома, поварское искусство или любая другая профессия. Мы лишь в общих чертах можем представить специфику чужих для нас сфер деятельности: мы знаем, что слесарь должен работать на станке и изготавливать детали; водитель фуры должен соблюдать правила дорожного движения и иметь путевой лист; строители — строить дома и разбираться в чертежах и инструментах, а повар — знать рецепты и мастерски владеть ножом. Когда же дело доходит до деталей, становится ясно, что общее представление о какой бы то ни было профессии — это всего лишь видимая часть айсберга, примерно процентов десять от объема знаний и технологий, которыми обладает мастер.

Цель нашей книги — шаг за шагом рассказать, с чего начать ремонт квартиры, на что обратить внимание и как избежать обмана со стороны недобросовестной строительной бригады, что к сожалению, в последнее время перестало быть редкостью. Мы разберем по пунктам на какие тонкости нужно обратить внимание и дадим теоретические знания, которые помогут заказчику общаться с мастерами на одном языке.

Наша книга — не свод правил и нормативов, это квинтэссенция нашего более чем двадцатилетнего опыта, которая поможет вам облегчить такое ответственное мероприятие как «ремонт квартиры» и даст хорошее представление о том, что и как должно происходить на строительной площадке. Книга подой-

дёт не только тем, кто планирует ремонт собственной квартиры, но и тем, кто задумал начать свой профессиональный путь в этой области.

Внимание

Методы отделки помещений, приведенные в этой книге, ни в коем случае не являются догмой. Ответственность за применение изложенных здесь технологий полностью лежит на исполнителе работ.

— — — — —

Для получения наиболее полной и точной информации рекомендуем изучить строительные нормы и правила (СНиПы), актуальные на данный момент. Также очень много информации содержится в технологических картах и методичках, разработанных производителями строительных материалов.

Подробные отчеты о работе «Живой стройки» регулярно появляются на наших информационных каналах:

Наши хэштеги: #ЖиваяСтройка и @LiveBuilding.

ГЛАВА

1

ПЛАНИРОВАНИЕ РЕМОНТА

Шаг 1.

Вы задумались
о ремонте

Ремонт в квартирах и помещениях
делятся на две основные группы:

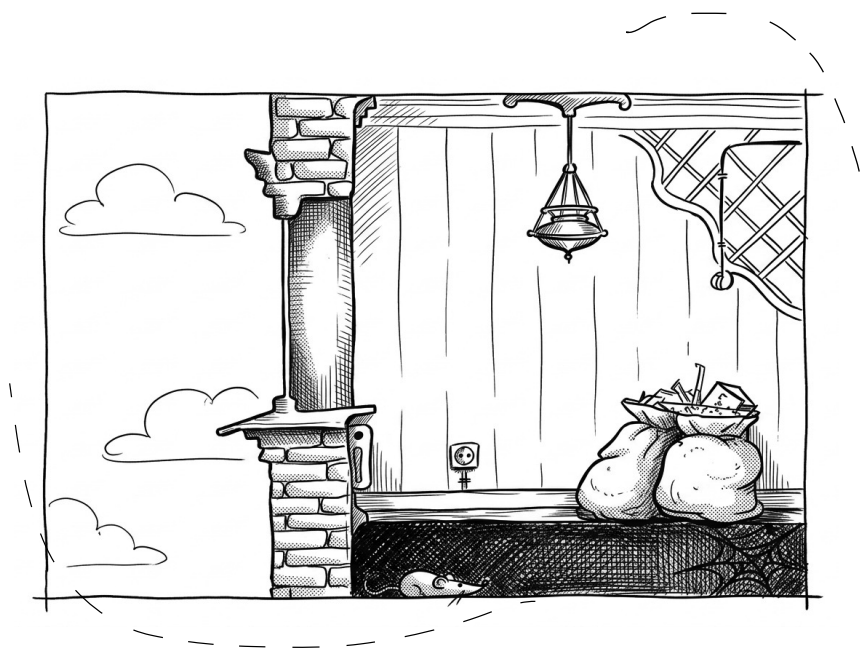
- Ремонт в новостройке.
- Ремонт во вторичном фонде.



1. Ремонт в первичном фонде или новостройке.

Новостройка (в случае, если она без отделки) позволяет увидеть состояние бетонного основания пола, потолка и стен, которые могут быть бетонными, кирпичными или газобетонными. Большой плюс этого варианта в том, что уже на этапе первичного осмотра, можно выявить нюансы, которые будут влиять на конечный результат ремонта.

Попросите помочь с приемкой знакомого строителя или воспользуйтесь услугой приемки объекта, в результате которой эксперт выдаст техническое заключение о наличии перепада уровня пола, качества стыков стен, наличия трещин, качества дверных проемов и окон, а также выявления других возможных недостатков. Обязательно нужно перемерить габариты помещений: нередко заявленный метраж квартиры не совпадает с фактическими размерами объекта, указанными в техпаспорте. Этот параметр требует проверки и подтверждения еще до начала проведения ремонта в помещении.



Проверьте уровни полов, не редки случаи, когда уровень чернового пола (бетонного основания) в разных комнатах — разный, это уберезет вас от дополнительного этапа работ под названием — «стяжка пола» (пункт будет детально рассмотрен далее). Проверьте вертикальность стен, это может повлиять на дополнительный слой штукатурки, а соответственно, дополнительные расходы по оплате материала. Проверьте наличие и состояние электрического щитка и сантехнических приборов, если таковые имеются.

Задать все вопросы и выяснить все нюансы можно с приемщиком квартиры или с тем, кто будет помогать вам принимать квартиру в новом доме.

2. Ремонт во вторичном фонде

В этом случае ремонт, как правило, начинается с демонтажа старых покрытий пола, потолка и стен. Особенно непредсказуем бывает старый фонд в Петербурге где после революции 1917 года появилось много коммунальных квартир. Основанием пола в подобных помещениях служит система деревянных лаг и вся конструкция может далеко уходить в глубину перекрытия. Максимум, с которым мы сталкивались в нашей практике составлял 60 см.

Грамотный прораб в этом случае не рискнет сразу дать заключение о ценах на услуги, а укажет в предварительном расчете и упомянет в разговоре, что окончательная смета будет составлена только после вскрытия полов и демонтажа существующего основания.

Почему?

Демонтаж покажет какое количество строительного мусора необходимо будет вывезти при помощи спецтехники. К тому же, в старых перекрытиях могут таиться закладные металлические швеллеры¹, которые нужно будет срезать. Также, на момент

¹ Швеллер — вид стандартного профиля конструктивных элементов, имеющий П-образное сечение, и вид фасонного металлопроката.

первичного осмотра (до демонтажа) не будет четкого понимания какое количество материала необходимо для заполнения пространства пола между лагами². Все эти факторы существенно влияют на окончательную стоимость ремонта.

Стены в старых домах, могут быть сделаны не из монолитного бетона или кирпича, а из так называемой «дранки³», что так же повлияет на стоимость работ по отделке.

Потолки в старом фонде также требуют особого внимания: в основании перекрытия могут быть балки либо плита, которая является полом соседей сверху. Особый случай — наличие лепнины, которую стараются сохранить и отреставрировать или убрать полностью. Всё это, опять же, может провоцировать дополнительные затраты.

Дома, построенные в советское время, «хрущевки» и «брежневки», в основном предполагают проведение косметического ремонта с предварительным удалением отделки, которую планируется заменить.

При проведении ремонта в частном доме необходимо отталкиваться от изначального проекта. Чертежи АР («архитектурные решения») и КР («конструктивные решения») помогают строителям понять расположение проводки, а также наличие водяного пола, фундаментов УШП («утепленная шведская плита») или УФФ («утепленный финский фундамент») и т.д. Технология отделки частных домов — это отдельная специфика, которая на первый взгляд не отличается от общего ремонта, но она таит подводные камни.

Считать расходы на ремонт во вторичном фонде целесообразно только после демонтажа старых оснований и вывоза строительного мусора. Только после этого можно оценить имеющиеся габариты помещения и объем материалов для ремонта.

² Лаг — горизонтальная опорная балка или брус, которая служит надежным основанием для монтажа полов, террас и кровельных настилов.

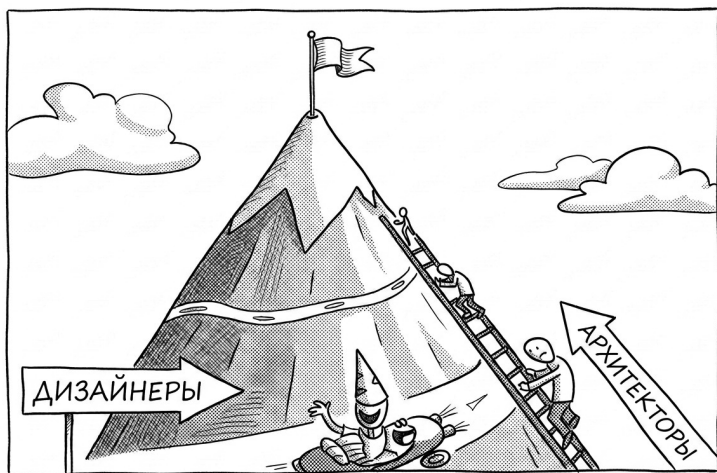
³ Дранка — кровельный материал в виде пластин из древесины



Выбор дизайнера

Если вы задумались о ремонте, просмотрели варианты картинок интерьера и в мыслях уже представляете, что именно вам необходимо, то пора выбрать дизайнера интерьера для вашего объекта. Выбор дизайнера — дело непростое. Мало иметь красивое портфолио на сайте или иметь манящие дешевые расценки.

Дизайнер должен быть сведущ в строительных материалах, настойчив в грамотных рекомендациях, разбираться в экологичности материала и помнить об эргономических показателях, которые и создают комфорт. Дабы не получилось, что стул красивый, но сидеть на нем неудобно.



Почитайте отзывы, попроситесь на существующие объекты, если таковые имеются, пообщайтесь на нейтральной территории с дизайнером и познакомьтесь с ним поближе. Дизайнер — это не только художник, но еще и грамотный инженер, который будет помогать вам в реализации проекта и, при необходимости, координировать работу строительной бригады.

У хорошего дизайнера, всегда найдутся свои люди в специализированных магазинах, на строительных базах, какие-то поставщики необходимой продукции и хорошая строительная бригада, которая предпочитает работать именно с этим дизайнером и понимает его требования. Все это ускоряет и удешевляет процесс ремонта. Если это все имеется у дизайнера, то дальнейшее сотрудничество с ним облегчит вашу жизнь.

Важно!

Дизайн-проект не делается за одну ночь.
Поинтересуйтесь, как долго по срокам будет изготавливаться дизайн-проект, что будет прилагаться, в каком виде будет предоставлена документация, сколько стоит визуализация или скетч? Можно ли ознакомиться с прежними работами и чертежами?

Помните, что за «красивой картинкой» должен прятаться технически грамотный чертеж, понятный вам и строительной бригаде, которая будет реализовывать проект.

— — — — —

Отзывы

Всё меньше людей доверяют написанным отзывам. Поинтересуйтесь у дизайнера, можете ли вы созвониться с прежними заказчиками? Как правило, открытость в данном вопросе может помочь. Практика показала, что бывшие заказчики весьма охотно рассказывают об оказанной услуге, если работа выполнена на должном уровне. Это поможет дать более объективную оценку.

Наша компания «Живая Стройка» (LiveBuilding) пользуется хештегом #ВыОнасМыОВас, под знаком которого мы размещаем видеоотзывы. Это делает наш имидж честным и прозрачным, так как помимо рафинированных отзывов, мы не стыдимся показать свои огрехи. Эти видеоотзывы, конечно же, могут отрицательно повлиять на заветный общий рейтинг, нас, как специалистов, но вместе с тем их присутствие показывает, что мы умеем выходить из положения и исправлять ошибки. Лучше показать другим, что у нас есть опыт самого разного свойства, чем строить из себя таких «ангелочков».

Договор

Обсуждать состав работы и ее формат, сроки исполнения, а также стоимость услуг дизайнера стоит перед началом вашего сотрудничества. Важно знать, как работает дизайнер — это ИП, фирма или же «вольный художник», которого порекомендовали знакомые. Потратьте время на составление договора, это убережет вас от возможных спорных ситуаций, а в некоторых моментах даже сохранит вам время и деньги. В любом случае — это бизнес.

Если вы понимаете, что можете обойтись без услуг дизайнера и чувствуете в себе силы вести ремонт вашего объекта само-

стоятельно, то здесь вы найдете ответы на вопросы, которые будут задавать вам строительные бригады и мастера. Кроме того, здесь разъяснены нюансы, которые необходимо знать, чтобы сделать качественный ремонт и проконтролировать действия исполнителей, которых вы наймете.

Задание

Не торопитесь обзванивать знакомых и друзей, с вопросом о том, какую бригаду строителей они могут порекомендовать, а возьмите бумагу и карандаш и пройдитесь по всем комнатам.

Составьте примерно вот такой план

Габариты комнаты	4,5×4,0 м.
Потолок	Натяжной. Белый матовый, с четырьмя светильниками вдоль правой стены и люстрой в центре.
Люстра	Из пяти рожков. Одна клавиша включает две лампочки, а другая три. Светильники включаются медленно и регулируются по яркости.
Стены	Обои. Рисунок в полоску.
Пол	Ламинат, пластиковый плинтус.
Двери	Открываются наружу.
Окна	Стеклопакет. Подоконник пластиковый. Откосы покрасить в белый.

Электрика	На левой стене две двойные розетки на уровне 40 см от пола, по краям будущей кровати. На противоположной стене необходимы розетки для ТВ и роутера, и выход антенного кабеля.
Сантехника	Установить радиатор отопления.

Если вы предоставите подробное описание комнаты, работникам будет легче понять, что именно вы хотите. Кроме того, это позволит выставить подробнейшую смету по работам, где детально будет показано, где и какой технологический слой, и «пирог⁴» будет сделан. О пунктах сметы поговорим ниже.

Если вы умеете рисовать, вам не составит труда изобразить эскиз комнаты и развертку стен, это и будет ваш визуальный ориентир, к которому необходимо стремиться. Если вы с компьютером «на ты», то это еще лучше. На данный момент существует большое количество программ, которые помогут вам визуально отобразить ваши идеи. Ну а если вы прогуливали и рисование, и информатику, а ремонт все-таки нужен, то скопируйте картинки в интернете и покажите их бригаде: «светильники хочу такие, обои будут такие, ламинат хочу вот такой, а батарею у окна хочу такую».

Для чего это?

Вы хотите результат и представляете себе, как вы будете утром босиком топтать в ванную по предварительно одобренному вами ламинату. В вашей голове уже есть картинка, кото-

⁴ «Технологический пирог» — это многослойная конструкция, в которой каждый слой укладывается в строгой последовательности и выполняет свою особую задачу.

рая вам нравится. Задача строителей — увидеть эту картинку, а это не так уж и просто и слово «красивенько» в понимании каждого человека — разное. Строители не могут увидеть то, что вы представляете мысленно. Они имеют представление о ходе работ и с чем им придется столкнуться в процессе, а значит, на одно и то же помещение вы смотрите разными глазами.

Детальность — это первое, что необходимо вам, до того, как вы начнете подбирать строителей для вашего объекта, и чем подробнее будет описание вашего желаемого результата, тем лучше. Нет необходимости использовать технические термины «выравниваем стены» или «грунтуем», а также «штробим» и т.п., это хоть и выглядит весомо при общении, но совершенно неважно. Где именно необходимо штробить, выравнивать и грунтовать строители вам скажут сами.

Важно!

Достаточно описать то, что будет радовать
ваши глаза, по окончании ремонта,
а невидимое глазу: штукатурка, грунтовка,
шпатлевка, шлифовка и другие циклы,
вас не должны интересовать. Это должны
знать строители и мастера и подробно
вам расписать, в том числе и то,
какими материалами они будут
пользоваться и почему именно ими.

— — — — —

На осмотре объекта и проверки возможностей ваших «хотелок» строители зададут вопросы, которые вы упустили или не предполагали, что нужно заострить на них ваше внимание, так что будьте готовы ответить на какие-то вопросы и помните: замер, осмотр и консультация вашего объекта совершенно точно не уложатся в 10–15 минут.



В моей практике, детальный разговор, который помогает все узнать, замерить и выяснить потребности заказчика, а также предупредить о возможных трудностях, занимает около часа и более. Чем опытнее прораб или мастер, тем детальнее и дотошнее он будет вас расспрашивать о той картинке, которая возникает в вашей голове, с попутными комментариями и рекомендациями. Это действительно так, никому ведь не хочется, чтобы количество «шрамов» с прошлых ремонтов увеличивалось.

Резюме

Первый шаг на пути к красоте в вашем доме или квартире — максимально подробное описание вашего будущего интерьера. Если вы воспользовались услугами профессионального дизайнера, то на руках у вас должен быть полный комплект документов, который будет понятен дизайнеру, строителям и вам.

Если вы сами выступаете как дизайнер, то должно быть подробное описание того, как вы видите ваши будущие комнаты и помещения.