

Сэкономьте на ремонте до 85%

Авторы книги - это ТОП-6 экспертов России в сфере строительства и ремонта

Наши авторы - это мастера экстра-класса. Шесть экспертов разной специальности с многолетним опытом работы в сфере ремонтных услуг сконцентрировали знания в разделах книги, которую Вы держите в руках. Каждый раздел книги написан экспертом от первого лица.

Оглавление

Сэкономьте на ремонте до 85%	1
Основные аспекты экономичного капитального ремонта в квартире	2
Регламент проведения работ в многоквартирном доме	3
Разрешительная документация на ремонтные работы.....	5
Как разработать инженерный проект	10
Нужно ли делать отдельный дизайн-проект	16
Удобное время для проведения ремонта	18
Составление сметы на ремонтные работы	20
Выбор и покупка строительных материалов	23
Особенности полного капитального ремонта	25
Ремонт в жилых помещениях	27
Ремонт на кухне.....	32
Ремонт ванной комнаты и санузла	35
Заключение.....	38



Самому сделать ремонт от голых стен до чистовой отделки совсем несложно.

Планируете делать капитальный ремонт у себя в квартире? По разным подсчетам, затраты на ремонтные работы могут составлять от 20% до 70% стоимости самого жилья. В этой книге будут рассмотрены различные вопросы, которые помогут сэкономить на ремонте значительную часть семейного бюджета.

Основные аспекты экономичного капитального ремонта в квартире

После беглого взгляда на запущенную квартиру может показаться, что для ее ремонта потребуется очень много денег. На самом деле сумма затрат зависит не только от текущего состояния квартиры. На нее также влияет количество предложений и цены на рынке строительных товаров и услуг в вашем регионе.

Если соблюдать все рекомендации, изложенные в этой книге, то начальную сметную стоимость ремонта можно уменьшить в два, или даже в три раза.



Комната типовой квартиры после недорогого ремонта.

За основу советуем взять следующие правила:

1. **Не бойтесь работы.** Все что можно сделать своими руками – делайте сами, и не привлекайте для этого подрядные организации или сторонних специалистов. Даже если вы что-то делать не умеете – попробуйте и научитесь;

2. **Принцип обновления.** Все что утратило привлекательный внешний вид, но не разрушено и готово к дальнейшему использованию – нужно не демонтировать и не выбрасывать, а подремонтировать и обновить;
3. **Экономия материалов.** В невидимых и скрытых местах квартиры (в закрытых нишах, на антресолях и пр.) можно обойтись без финишной отделки. Для ответственных узлов использовать более дорогие материалы и комплектующие;
4. **Мониторинг цен.** Перед началом ремонта нужно сравнить цены на рынках, в строительных гипермаркетах и в интернет магазинах. Нелишним будет также поспрашивать у соседей, знакомых или друзей. Они могут порекомендовать магазины со скидками или дать контакты недорогих подрядчиков и частных специалистов.
5. **Разнос работы и денежных затрат по времени.** Если сейчас не хватает денег на весь ремонт – сделайте хотя бы ту работу, на которую хватает. Например, окна можно установить летом, комнаты отремонтировать осенью и весной, а кухню, ванну и туалет запланировать на следующий год.



С большинством ремонтных работ смогут справиться даже молодые девушки.

Регламент проведения работ в многоквартирном доме

Начиная ремонтные работы, нельзя забывать, что вы живете в доме не одни. Вокруг вас есть много других квартир, в которых могут проживать маленькие дети, пожилые люди, или просто соседи, желающие отдохнуть или побыть у себя дома в тишине и покое.

Чтобы не портить отношения с соседями и не доводить дело до неприятных разговоров с полицией, советуем соблюдать общепринятые правила проживания в многоквартирных домах:

1. Шумные работы:

- Любые работы с использованием перфоратора, болгарки и прочих шумных инструментов можно проводить только в будние дни с 8-00 до 21-00;
- Выполнение шумных работ в выходные и праздничные дни, а также в вечернее и ночное время (с 21-00 до 8-00) запрещено;
- В любом случае перед началом работы советуем обойти ближайших соседей, извиниться за вынужденные неудобства и согласовать с ними время проведения шумных работ. Возможно, в это время кто-то будет укладывать ребенка спать, поэтому попросит в определенные часы не шуметь;



Обеспечение тишины и покоя граждан*

ШУМЕТЬ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ НЕЛЬЗЯ:

- с 21.00 до 8.00 часов в будние дни;
- с 22.00 до 10.00 часов в выходные и нерабочие праздничные дни;
- с 13.00 до 15.00 часов ежедневно в отношении квартир и мест общего пользования в доме, в части использования звукопроизводящих устройств и проведения ремонтных работ).

Административный штраф для граждан — до 5000 руб.



* Закон Московской области от 07.03.2014 № 16/2014-ОЗ
«Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области»

В каждом регионе могут быть установлены свои правила соблюдения тишины.

2. Утилизация мусора:

- Недопустимо хранить крупный строительный мусор на лестничной клетке, или выбрасывать его в мусоропровод. Для этого на улице есть общедомовая площадка с мусорными контейнерами;
- Во время доставки строительных материалов, грузчики могут намусорить в лифте или в подъезде. В таком случае вам нужно сразу за ними убрать самому, а не рассчитывать, что это сделает дворник или уборщица;

3. Общедомовые инженерные коммуникации:

- Если вы перекрываете водопроводный стояк, надо заранее предупредить об этом всех жильцов, чтобы они успели набрать запас питьевой воды;

- Чтобы не доставлять длительных неудобств соседям, следует максимально сократить время проведения ремонтных работ, связанных с отключением воды, отопления, газа или электричества во всем подъезде;

За нарушение указанных правил, в лучшем случае вам грозит составление административного протокола и уплата небольшого штрафа. В худшем случае отношения с вашими соседями могут быть испорчены на долгие годы.

Главное правило совместного проживания в многоквартирном доме – никогда не скандалить с соседями и всегда находить компромиссное решение любых вопросов. Потому что ремонт рано или поздно закончится, а вам рядом с ними еще жить.



Строительные отходы надо складировать в мешках, а затем выносить в мусорные контейнеры.

Разрешительная документация на ремонтные работы

Если вы планируете сделать только косметический ремонт в квартире, то для этого не требуется никаких разрешительных документов. К косметическим работам относятся переклейка обоев, замена окон, перекладка плитки, монтаж нового потолочного или напольного покрытия, штукатурные, малярные и прочие отделочные работы.



Для таких работ обязательно нужно получить разрешение от проектной организации.

Некоторые жильцы хотят кардинально изменить планировку своей квартиры. В таком случае перед началом работ нужно получить разрешение в БТИ (Бюро Технической Инвентаризации) или в Жилищной инспекции по месту жительства.

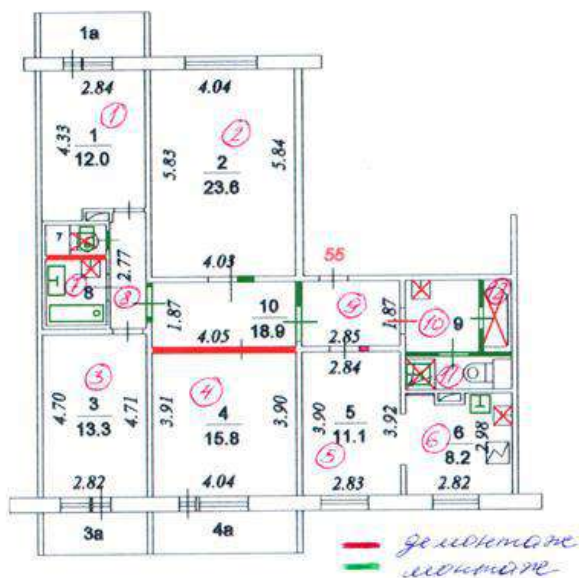
Примерный перечень работ, для которых требуется разрешение:

- Внесение изменений в несущие конструкции здания;
- Вырезание дополнительных оконных или дверных проемов в несущих стенах;
- Вырезание люков и лазов в потолочных перекрытиях;
- Демонтаж или перенос межкомнатных стен и технологических перегородок;
- Демонтаж или замена подоконных блоков;
- Увеличение или уменьшение размеров балконов и лоджий;
- Изменение внутридомовых инженерных коммуникаций (бытовая электросеть, отопление, газоснабжение, канализация, водопровод).

Согласование таких работ вам обойдется не очень дорого, однако советуем это сделать заранее, потому что весь процесс может затянуться на 4-6 месяцев. Некоторые хитрые жильцы пытаются сэкономить и выполнить работы без согласования, однако нередко это приводит к лишней потере времени и еще большим затратам:

1. При выявлении самовольной перепланировки, жилищная инспекция выписывает штраф и составляет предписание по устранению нарушений;
2. Даже после уплаты штрафа вы обязаны выполнить все предписания, и юридически узаконить выполненные работы (согласовать задним числом);
3. Если при перепланировке были нарушены требования ГОСТов и СНиПов, то согласовать разрешение задним числом уже не получится;

ЭСКИЗ
Перепланировка квартиры № _____ по адресу
ул. Верзгарина д. _____ корп. _____



Экспликация:

№	Наименование помещения
1	жилая
2	жилая
3	жилая
4	жилая
5	жилая
6	кухня
7	санузлы совм.
8	коридор
9	прихожая
10	коридор
11	уходная
12	постирочная

- Перечень мероприятий по переустройству:
- 1) Демонтаж несущих перегородок
 - 2) Монтаж несущих перегородок
 - 3) Закрытие (в т.ч. гостинное) дверных проёмов
 - 4) Расширение дверного проёма
 - 5) Перестановка сантехнических приборов
 - 6) Ремонт и монтаж сантехнических приборов

Собственник/Наниматель:

Алексей
 подпись _____ Ф.И.О.
 по доверенности

На эскизе нужно указать полный перечень работ по переустройству квартиры.

4. В этом случае с вас потребуют привести планировку квартиры к первоначальному виду, в соответствии с поэтажным планом БТИ. Все работы вы обязаны выполнить за свой счет;
5. Я не советую с этим затягивать, потому что пока вы не узаконите все свои действия, квартира будет оставаться юридически «нечистой». Это значит, что по закону вы не сможете ее ни продать, ни разменять, ни сдать в аренду.

Государственное унитарное предприятие города Москвы
МОСКОВСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ТИПОЛОГИИ,
ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ
(ГУП МНИИТЭП)

107031, г. Москва,
ул. Петровка, д. 15, стр. 1



+7 (495) 276-00-33
доб. 251



ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по договору № Н37-13.Ф2.0673П
от « 01 » июля 2013 г.

«О ДОПУСТИМОСТИ И БЕЗОПАСНОСТИ ПРОИЗВЕДЕННЫХ РАБОТ ПО
ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ И ПЕРЕУСТРОЙСТВУ КВАРТИРЫ № 296,
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА БРАТИСЛАВСКАЯ, ДОМ № 13, КОРПУС № 1».

№ 1024-00777 от 20.11.2013г.



Руководитель ЦОУ ШПИПН

Корниенко Е.Ю.

Руководитель ООПП

Тесунби Ф.М.

Исполнитель,
руководитель группы инженеров

Башлыков П.Б.

Москва 2013г.

В конечном итоге вы должны получить такое техническое заключение.

Ниже расскажем, какие документы надо собрать, и что нужно сделать для согласования ремонтных работ:

Иллюстрация

№	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ПО ПРОЕКТУ (документы сдаются в 2-х экземплярах: оригиналы + копии)
1.	Заявление установленного образца.
2.	Документы БТИ:
2.1.	Технический паспорт на квартиру. <i>с 06.08.2016г.</i>
2.2.	Поэтажный план и экспликация до перепланировки (если работы выполнены).
3.	Документы о правах на помещение:
3.1.	Для собственников: правоустанавливающие документы (оригинал + ксерокопия или нотариально заверенная копия). Оригинал + ксерокопия паспортов всех собственников.
3.2.	Для нанимателя: договор социального найма при отсутствии ордер (оригинал + копия или заверенная копия в БТИ). Единый жилищный документ для социального найма. По ордеру - расширенная выписка из домовой книги + финансовый лицевой счет. Оригинал + ксерокопия паспортов всех зарегистрированных.
3.3.	Нотариальная доверенность (оригинал + ксерокопия или нотариально заверенная копия) или личное присутствие всех собственников или зарегистрированных для нанимателей.
4.	ПРОЕКТ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ (любая проектная организация имеющая свидетельство СРО выданное с 01.07.2010г. - если проект 2012г.; с 06.09.2011г. - если проект 2013г.).
4.1.	Договор на авторский и технический надзор (договор подряда).
5.	Согласование Москомархитектуры (при реконструктивных работах).
6.	Согласование с автором проекта дома или МОСЖИЛНИИПРОЕКТ (если затронуты несущие конструкции).
7.	При затрагивании общего имущества дома - протокол общего собрания собственников всего дома не менее 73%.
8.	Палка-скорошиватель.

№	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УВЕДОМИТЕЛЬНЫЙ ПОРЯДОК (документы сдаются в 2-х экземплярах: оригиналы + копии)
1.	Заявление установленного образца.
2.	Документы БТИ:
2.1.	Технический паспорт на квартиру. <i>с 06.08.2016г.</i>
2.2.	Поэтажный план и экспликация до перепланировки.
3.	Документы о правах на помещение:
3.1.	Для собственников: правоустанавливающие документы (оригинал + ксерокопия или нотариально заверенная копия). Оригинал + ксерокопия паспортов всех собственников.
3.2.	Для нанимателя: договор социального найма при отсутствии ордер (оригинал + копия или заверенная копия в БТИ). Единый жилищный документ для социального найма. По ордеру - расширенная выписка из домовой книги + финансовый лицевой счет. Оригинал + ксерокопия паспортов всех зарегистрированных.
3.3.	Нотариальная доверенность (оригинал + ксерокопия или нотариально заверенная копия) или личное присутствие всех собственников или зарегистрированных для нанимателей.
3.4.	Палка-скорошиватель.
4.	При необходимости выполненной перепланировки:
4.1.	ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ (любая проектная организация имеющая свидетельство СРО выданное с 01.07.2010г. - если проект 2012г.; с 06.09.2011г. - если проект 2013г.).
4.2.	Согласование Москомархитектуры (при реконструктивных работах).
4.3.	Согласование с автором проекта дома или МОСЖИЛНИИПРОЕКТ (если затронуты несущие конструкции).
4.4.	При затрагивании общего имущества дома - протокол общего собрания собственников всего дома не менее 73%.

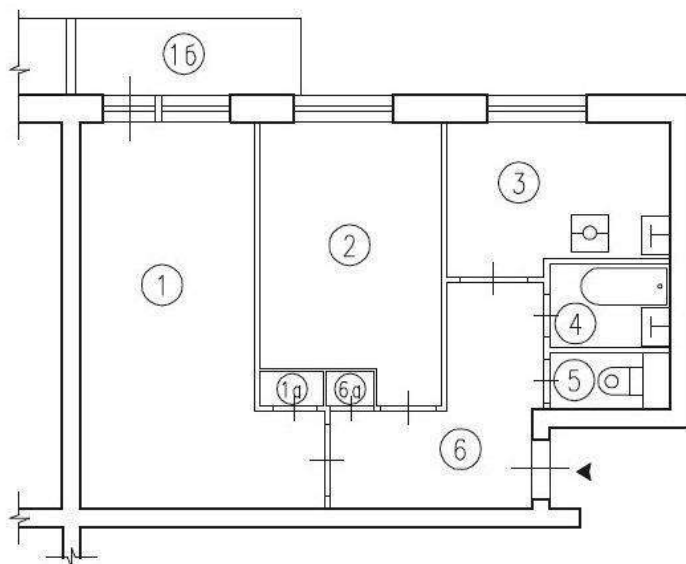
Заявители (физические лица) нижеперечисленных районов сдают документы в МФЦ (многофункциональный центр). Адреса:
Парковая 10-я ул., д.20 - МФЦ района Измайлово.
Семеновская Б. ул., д.23А - МФЦ района Соколиная Гора.
Мая 9-го ул., д.12 - МФЦ района Восточный.
Косинская Б. ул., д.16, к.1 - МФЦ района Косино-Ухтомский.
Алексея Дикого ул., д.3 - МФЦ района Новогиреево, МФЦ района Измайлово, МФЦ района Восточный.
Парковая 15-я ул., д.18, к.2 - МФЦ района Восточное Измайлово.

Этапы согласования

Перечень документов:

1. Письменное заявление установленного образца от собственника жилья;
2. Технический паспорт квартиры (можно получить в БТИ);
3. Поэтажный план дома с экспликацией помещений до перепланировки;
4. Проект перепланировки с указанием производимых работ на поэтажном плане;
5. Прочие документы: справки из ЖЭКа, Горгаза и Энергонадзора, письменное согласие соседей, акты скрытых работ и пр.

План квартиры № 215 до перепланировки и переустройства (9 этаж)

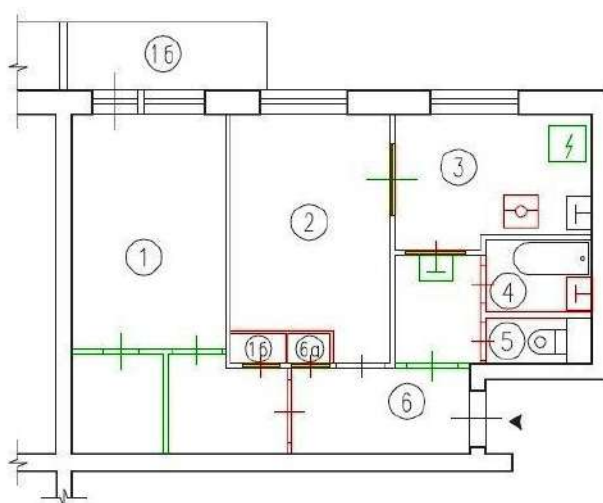


Подача документов:

1. Если перепланировка не затрагивает несущие конструкции здания, то собранный пакет документов нужно подавать в местное БТИ;
2. Для согласования сложных перепланировок с изменением строительных несущих конструкций, документы надо подавать в проектную организацию, которая разрабатывала и проектировала ваш дом.

На фото слева показан поэтажный план квартиры до перепланировки.

Демонтажно-монтажный план квартиры № 215 (9 этаж)



Получение разрешения:

1. После подачи документов заявлению присваивается входящий номер;
2. В назначенный день к вам домой придет специалист для замеров и обследования объекта;
3. Далее вам на месте объяснят, какие еще нужно принести справки, и когда можно получить готовое разрешение.

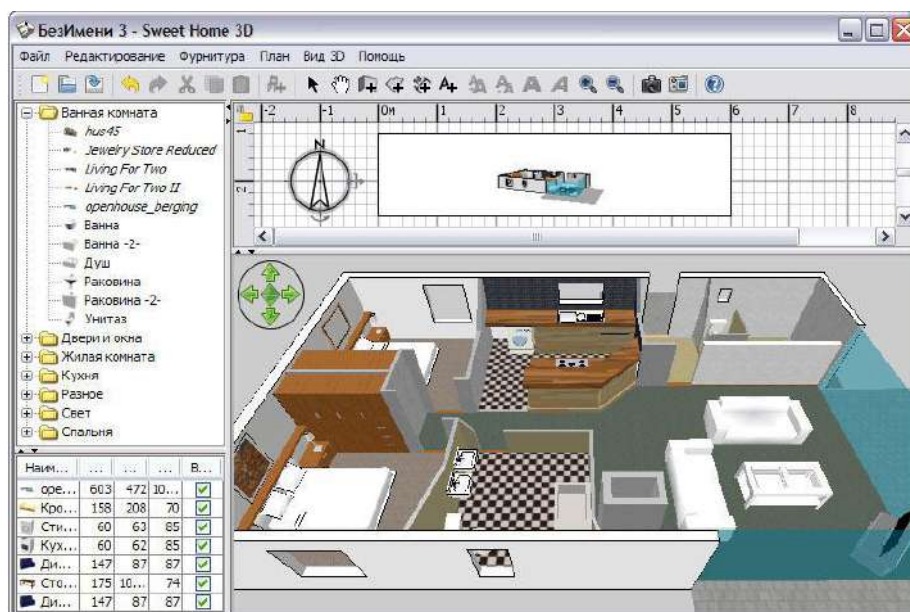
На схеме показаны вносимые изменения в планировку.

Сейчас существует немало полулегальных фирм-посредников, предоставляющих услуги по согласованию любых видов строительства. Не советуем к ним обращаться, а лучше занимайтесь этим самостоятельно. Во-первых, вы будете уверены, что все сделано по закону, а во-вторых, это обойдется значительно дешевле.

Как разработать инженерный проект

Любые строительные и ремонтные работы выполняются в соответствии с техническим проектом. Он будет нужен на всех этапах ремонта, начиная от составления сметы, и заканчивая финишной чистовой отделкой.

Составление комплекта нормативно-технических документов в специализированной проектной организации обойдется вам недешево. Чтобы сэкономить эти деньги, предлагаем разработать простейший инженерный проект для ремонта в квартире самостоятельно.



Программа для компьютерного моделирования жилых помещений.

Для этого удобнее использовать компьютер с графическими и офисными приложениями, но можно по старинке обойтись линейкой с бумагой и карандашом или ручкой.

В проекте должны быть отражены следующие разделы:

Иллюстрация	Раздел проекта
План двухкомнатной квартиры. Экспликация помещений: 1. Гостиная и рабочий кабинет 2. Спальня 3. Кухня 4. Прихожая 5. Ванная 6. Туалет	Общая планировка квартиры: 1. Начертить детальный план своей квартиры; 2. Измерить длину, ширину и высоту всех комнат; 3. Определить площадь каждого помещения по формуле $S=L*N$, где: • S – площадь; • L – длина комнаты; • N – ширина комнаты. 4. Снять размеры оконных и дверных проемов; 5. Каждую стену в комнате пронумеровать; 6. Указать размеры комнат и номера стен на чертеже; 7. Отдельно указать высоту потолков во всех помещениях. <i>В эскизной части проекта план квартиры надо делать в точных пропорциях и в удобном масштабе, например, 1:10 или 1:20.</i>

Схема коммуникаций:

1. На чертеже показать все сантехнические приборы;
2. Отдельно изобразить все приборы бытовой техники, требующие подключения к внутридомовым коммуникациям;
3. Начертить линии прокладки водопроводных, канализационных, электрических, газовых и вентиляционных сетей;
4. Чтобы не покупать лишние материалы и комплектующие, все коммуникации должны проходить по кратчайшему пути с минимальным количеством поворотов и стыков;
5. Обратите внимание, чтобы они не проходили через оконные и дверные проемы, вентиляционные каналы и прочие препятствия.

Схема электропроводки:

1. Если вы планируете переоборудовать электрическую часть, нужно начертить подробную схему электросети своей квартиры;
2. Для подключения розеток нужно использовать трехжильный медный кабель сечением $3 \times 2,5 \text{ мм}^2$;
3. Для подключения потолочных и настенных светильников будет достаточно кабеля сечением $3 \times 1,5 \text{ мм}^2$. Он стоит в полтора раза дешевле;
4. Электрический водонагреватель, а также стиральную и посудомоечную машину надо подключать отдельным кабелем к своему автомату через УЗО (устройство защитного отключения).

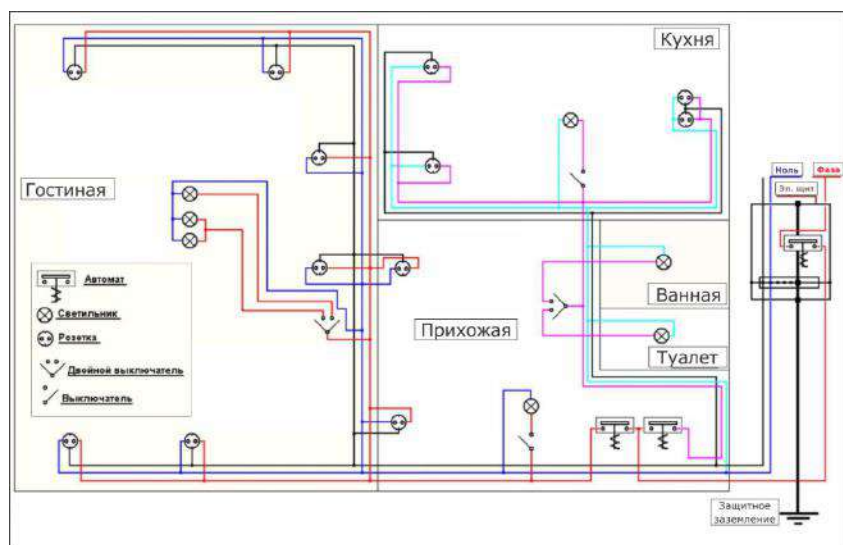
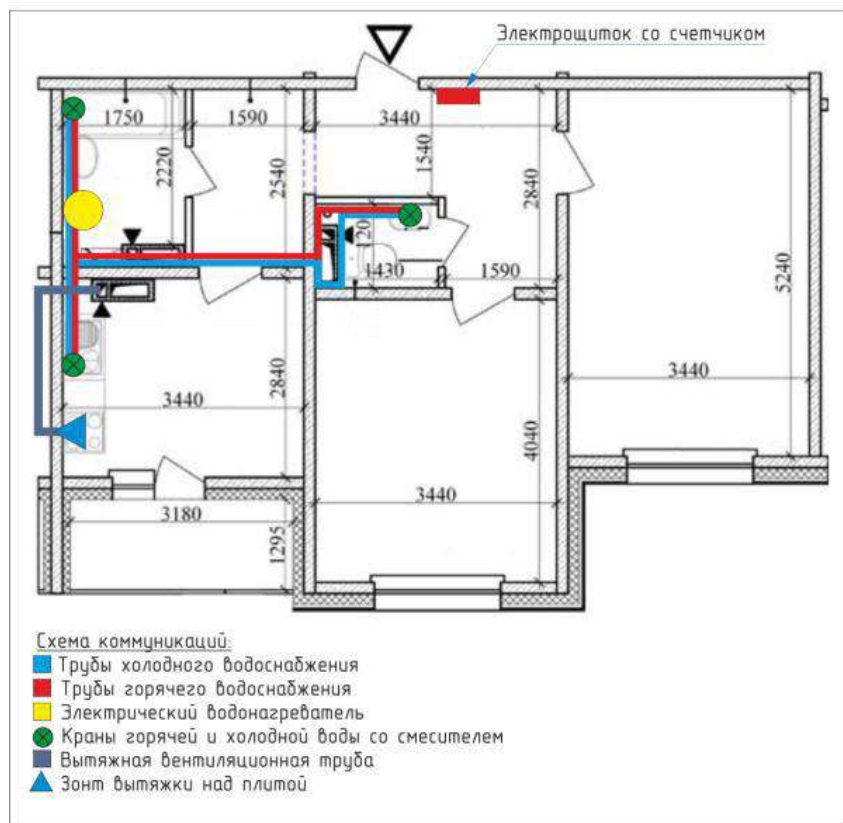


Схема расстановки мебели:

1. Перед тем как начинать перепланировку комнат, нужно продумать план расстановки мебели;
2. Если позволяет свободная площадь, можно разделить спальную и гостевую зону легкой ажурной перегородкой
3. Для разделения рабочей и гостевой зоны можно использовать деревянный стеллаж без задней стенки;
4. Чтобы не тратить деньги на новый гарнитур, попробуйте переделать и обновить старую мебель, чтобы она вписалась в новый дизайн интерьера;
5. Старайтесь с пользой задействовать естественные углубления, ниши, антресоли и прочие архитектурные особенности своего жилища.

Расчет материалов:

1. Для расчета количества материалов нужно использовать эскизную часть проекта с указанными размерами комнат;
2. Учет материалов удобно вести в табличной форме офисного приложения Excel;
3. Если какую-то часть работы выполняет бригада наемных рабочих, советуем сравнить их заявку на материалы со своими расчетами;
4. В большинстве случаев они затребуют большее количество, чем нужно на самом деле;
5. Чтобы не переплачивать лишние деньги за материалы, попросите их обосновать такие требования и предоставьте свои расчеты.



В	С	Д	Е	Ф	Г	Н	И	К	Л	М	Н	О	Р	Q
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
помещение	стена	стена	стена	стена	стена	стена	стена	стена	стена	стена	стена	стена	стена	стена
4	3,98	5,98	2,83	4,44	1,13	1,54	19,92	53,784	22,0294					
5	3,29	4,81	3,29	4,87			16,26	43,902	15,8249					
6	3,89	6,34	1,75	5,28	2,14	1,08	20,48	55,296	22,3514					
7							0	0	0					
8							0	0	0					
9							0	0	0					
10							0	0	0					
11							0	0	0					
12	4,16	3,89	4,16	3,89			16,3	43,47	16,1824	16,1824	16			
13	9	0,7							6,3					
14	4,9	1,54	4,5				11,34	30,618	7,546	7,546				
15	1,45	5,5	2	3,8			12,75	34,425	7,975	7,975	7			
16	4	1,39	2	1,39			8,78	23,706	5,56	5,56	5			
17	3,1	1,31	1,5	1,31			7,22	19,494	4,061	4,061	4			
18	1,29	1,63	1,29	1,63			5,04	15,768	2,1027	2,1027	2			
19	3,2	1,63	3,2	1,63			9,66	26,082	5,216	5,216	5			
20							0	0	0					
21							0	0	0					
22							0	0	0					
23							128,35	366,545	108,8448	91,35	48,6431	47	51	30
24	онон	шт					34	пол	0	м2				
25	уст дверей	шт								м2				
26	радиатор	шт								м4				
27	сантехтон	шт								м3				
28	электротон	шт								м6				
29	демонтаж стен	шт												
30	4-4-Н-1AB ОБЪЕМА	шт												

Начинать ремонт удобнее всего с самой дальней комнаты от входа в дом, а заканчивать в прихожей. Работы на балконе или лоджии обычно выполняются в самую последнюю очередь. Составьте план и отметьте в проекте очередность выполнения работ в каждом помещении.

Я советую придерживаться такой очередности:

1. Грязные и пыльные работы:

- Удаление старых настенных, напольных и потолочных покрытий;
- Частичный или полный демонтаж стен и межкомнатных перегородок, заливка стяжки пола;
- Установка новых стен, межкомнатных перегородок и прочих строительных конструкций;
- Газосварочные работы по монтажу коммуникаций.



Примерно так выглядит начальный этап ремонта.

2. Электрические работы:

- Установка и обустройство вводного электрощита с автоматами и прибором учета;
- Прокладка электропроводки, монтаж и подключение розеток и выключателей.

3. Отопление и сантехника:

- Установка новых радиаторов и подключение к системе отопления;
- Замена общих стояков, прокладка водопроводных и канализационных труб, монтаж запорной арматуры.

4. Выравнивание поверхностей:

- Базовое оштукатуривание стен и стартовое шпатлевание потолков;
- Финишное шпатлевание стен и потолка, заливка бетонной стяжки пола выравнивающей смесью.

5. Замена дверей и окон:

- Дверные коробки можно устанавливать в проемы только после окончательного выравнивания пола;
- Установку новых окон совместить с монтажом подоконников и боковых откосов.



Если вы сами устанавливаете окна и двери, важно очень точно снять внутренние размеры проемов.

6. Чистовая финишная отделка:

- Монтаж потолочного покрытия (обои, плитка, натяжные или подвесные потолки);
- Покраска интерьерными красками или поклейка обоев на стены;
- Укладка напольного покрытия (линолеум, ламинат, паркетная доска и пр.).

7. Сантехника и фурнитура:

- Установка розеток, выключателей, потолочных и настенных светильников и пр.;
- Монтаж и подключение сантехнических приборов и бытовой техники (ванна, раковины, унитаз, смесители, бойлер, посудомоечная и стиральная машинка).

8. Завершающий этап:

- Крепление молдингов, плинтусов, дверных наличников и карнизов;
- Вынос строительного мусора и влажная уборка помещения;
- Расстановка мебели, укладка ковров, крепление штор и прочие хозяйственные мелочи.

ДОГОВОР ПОДРЯДА

Санкт-Петербург

“ ” 201 г.

Настоящий договор на выполнение строительно-отделочных работ заключен между

Заказчиком в лице:

Проживающим по адресу:

паспорт № _____ выдан _____

зарегистрированным по адресу _____

телефон: _____

и Подрядчиком в лице:

проживающим по адресу:

паспорт № _____ выдан _____

зарегистрированным по адресу: _____

телефон: _____

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Подрядчик в лице _____ обязуется выполнить по заданию Заказчика определённые по смете (заказу) виды строительно-отделочных работ, а Заказчик в лице _____ обязуется принять результат работ и оплатить его согласно сметной стоимости заказа.
- 1.2. Подрядчик выполняет только строительно-отделочные работы по адресу: г. Санкт – Петербург, Адрес: _____ только из материалов Заказчика, но с использованием своего инструмента и приспособлений.
- 1.3. Подрядчик самостоятельно организует всю работу по исполнению данного договора.
- 1.4. Классификация (тип) ремонтно-отделочных работ « _____ » класса.
- 1.5. Подрядчик вправе привлекать субподрядчиков, ответственность за работу субподрядчиков несёт Подрядчик.

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

- 2.1. Подрядчик обязуется начать выполнение строительно-отделочных работ, обусловленных в смете (заказе) “ ” 201 г. и закончить работы “ ” 201 г.
- 2.2. Сроки выполнения работ по основной смете (заказу) могут быть увеличены в связи с выполнением дополнительных работ.
- 2.3. Сроки увеличиваются на период поиска соответствующего специалиста для выполнения дополнительных работ и фиксируются в смете дополнительных работ.

3. ПОРЯДОК И ФОРМА РАСЧЁТОВ

- 3.1. Общая стоимость строительно-отделочных работ по настоящему договору определяется составленной сметой (заказом) и составляет _____ руб.
- 3.2. Форма расчётов по настоящему договору является авансово - еженедельной.
- 3.3. При заключении настоящего договора в первый день начала строительно-отделочных работ Заказчик выплачивает Подрядчику аванс в размере от 10 до 50%, составляющий сумму _____ руб. и равен _____ % от стоимости работ согласно смете заказа, а Подрядчик выдаёт Заказчику соответствующую расписку в письменном виде.
- 3.4. Подрядчик получает с Заказчика еженедельное финансовое вознаграждение по факту выполненных работ в соответствии с составленным Подрядчиком актом выполненных работ в 2 (двух) экземплярах.
- 3.5. Все финансовые расчёты между сторонами производятся путём передачи наличных денежных средств. При получении от Заказчика наличных денежных средств Подрядчик обязан выдать Заказчику письменную расписку в их получении.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

Заказчик обязан:

- 4.1. Своевременно предоставить Подрядчику объект и материалы для производства работ, предварительно согласовав с Подрядчиком выбор материалов до начала проведения работ.
- 4.2. Подготовить объект для производства строительно - отделочных работ (убрать мешающие предметы, укрыть мебель, полы, двери во избежании порчи, отвести место для хранения инструмента и вещей работающих).
- 4.3. Предоставить Подрядчику возможность ежедневного проведения работ в период с _____ до _____ часов, обеспечив беспрепятственный доступ Подрядчику на объект.
- 4.4. Производить оплату строительно-отделочных работ в полном соответствии с условиями настоящего договора не позднее 3 (трёх) дней со дня составления акта выполненных работ.
- 4.5. Принимать выполненную работу согласно актам выполненных работ.
- 4.6. Не вести никаких неофициальных переговоров с работниками и неуполномоченными представителями Подрядчика, не производить с их помощью работ, не предусмотренных настоящим договором.

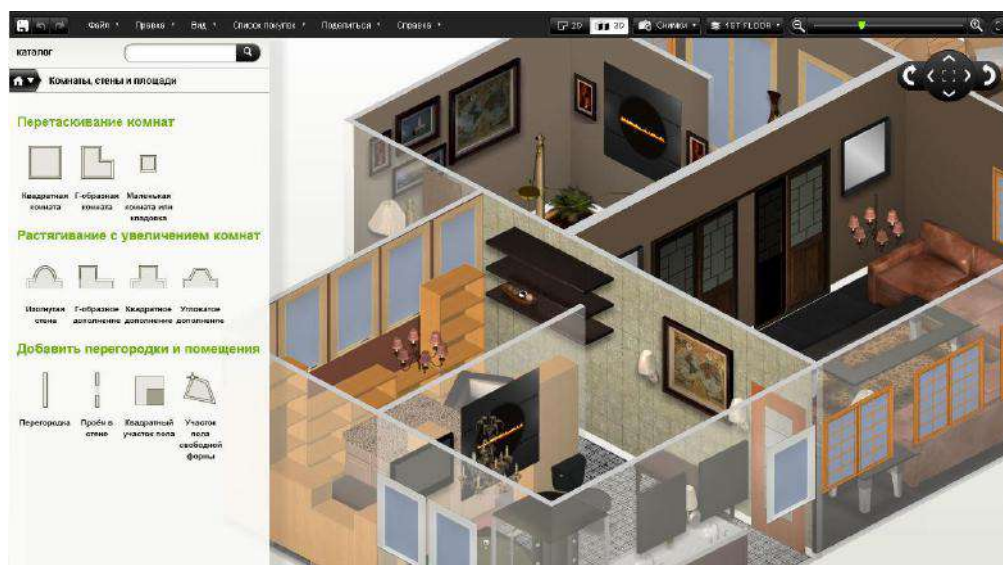
Примерный образец договора с подрядчиком.

Если вы привлекаете к работе подрядную организацию или наемных рабочих, советуем сразу заключить с ними двухсторонний договор в письменном виде. К нему нужно приложить инженерный проект и смету в двух экземплярах, подписанных обеими сторонами.

Нужно ли делать отдельный дизайн-проект

Разработкой дизайн проектов на заказ занимаются интерьерные дизайнерские студии. Нисколько не сомневаемся в квалификации их сотрудников, однако главная задача таких контор – получить с клиента как можно больше денег. Если вы планируете уложиться в небольшой бюджет, то отказ от сотрудничества с дизайнерскими студиями – это самое первое, на чем можно и нужно экономить.

В то же время, с разработкой простенького дизайн проекта для типовой квартиры вы сможете справиться своими силами. Чтобы облегчить себе работу и видеть перед глазами конечный результат, советуем воспользоваться любой бесплатной программой по дизайну интерьеров.



Программа для трехмерной визуализации и разработки дизайна интерьеров.

Конечная стоимость внутренней отделки квартиры во многом будет зависеть от того, какой стиль оформления вы подберете для своего жилья:

1. **Классика, хай-тек и декоративный модерн** считаются наиболее дорогими. Последние два стиля плохо сочетаются со старой мебелью, поэтому не советуем их использовать для бюджетного ремонта;
2. **Конструктивный модерн** отличается меньшим количеством декоративных деталей и архитектурных излишеств, поэтому оформление в таком стиле обойдется дешевле;
3. **Кантри и Прованс** хорошо подойдут для кухни и гостиной. Кантри считается более бюджетным, поскольку напоминает деревенский дом. Для Прованса характерно преобладание недешевого текстиля, поэтому такое оформление обойдется дороже;



В стиле кантри преобладает дерево и натуральный камень.

4. Минимализм, лофт, эклектика и скандинавский стили – самые недорогие варианты:

- В минимализме присутствуют только практичные детали и полностью отсутствуют любые интерьерные излишества;
- Для лофта практически не требуется никакая отделка. Достаточно покрасить бетонные или кирпичные стены интерьерными акриловыми красками;
- Эклектика – это хаотичное смешение стилей. Здесь нет вообще никаких правил, поэтому оформление интерьера будет зависеть только от вашей фантазии;
- Скандинавский – минималистичный и сдержанный стиль. Все детали интерьера имеют исключительно практичное назначение.



Сочетание лофта с конструктивным модерном – недорого и стильно.

Чтобы понимать базовые принципы декоративного оформления интерьера, советуем полистать журналы с фотографиями или посмотреть готовые решения на сайтах по интерьерному дизайну.

Удобное время для проведения ремонта

По сложившейся традиции обычно все начинают приводить в порядок свой дом после зимы, с наступлением первых весенних теплых дней. Для бюджетного ремонта это не самый подходящий вариант, потому что с наступлением весны поставщики строительных товаров и услуг начинают поднимать цены после зимнего затишья.

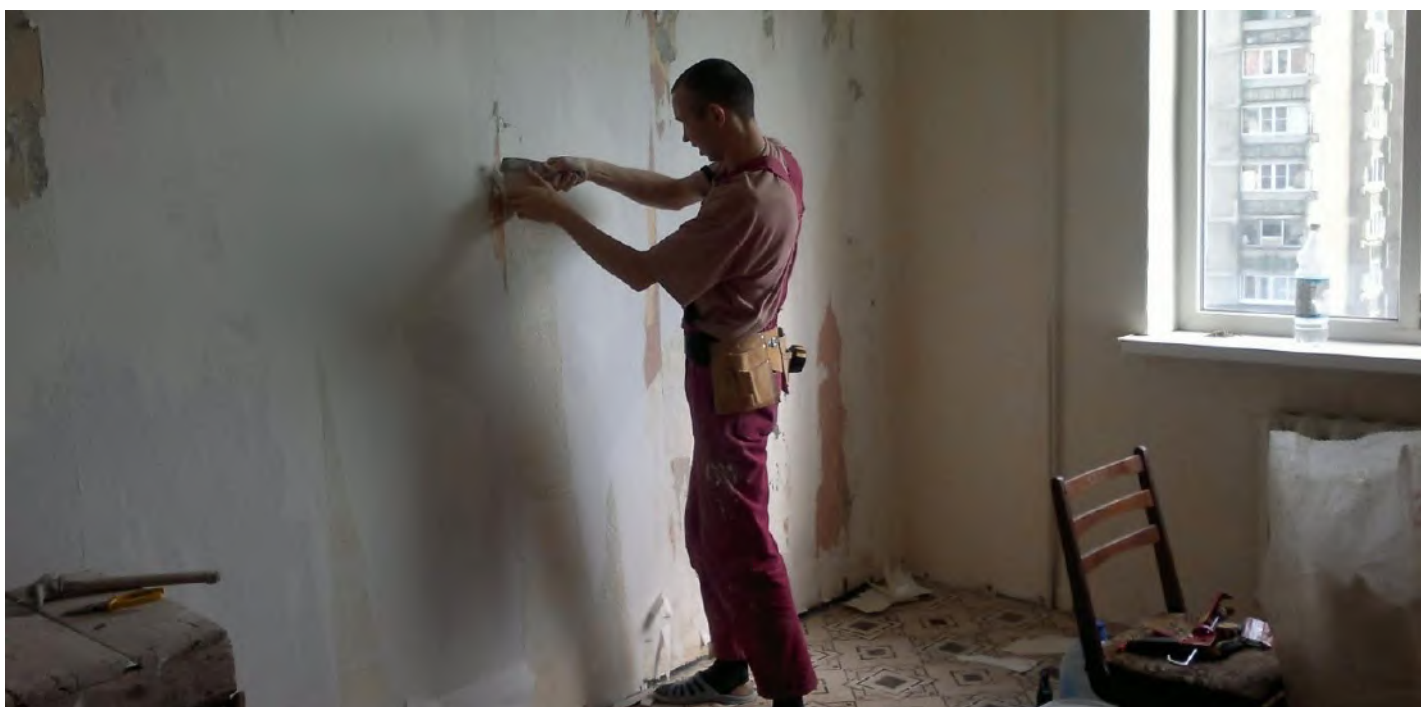
Чтобы сэкономить деньги, предлагаем разнести разные этапы ремонта по временам года:

1. **Зима** – подходящий период для установки новых стеклопакетов.

- Кому-то такой подход может показаться странным, но в холодное время года вы сможете это сделать намного дешевле;
- Дело в том, что у производителей металлопластиковых окон зимой очень мало заказов, поэтому они предоставляют большие скидки на покупку и монтаж своей продукции.

2. **Весна** – самое время для подготовительных работ:

- В этот период можно заниматься разработкой проекта, мониторингом цен и согласованием строительных работ;
- С наступлением устойчивой теплой погоды можно разбирать и выносить ненужную мебель, обдирать старые обои, снимать старую краску и пр.



Подготовительные работы можно начинать задолго до ремонта.

3. **Лето** – на это время года приходится пик строительной активности, поэтому цены на стройматериалы будут оставаться высокими. Чтобы не терять время, можно заниматься текущей работой, не требующей серьезных покупок, например:

- Демонтаж межкомнатных стен и установка новых перегородок;
- Покраска окон и металлических труб отопления, газоснабжения и водопровода;
- Заливка бетонной стяжки, монтаж тепло- и гидроизоляционных материалов.

4. **Осень** – наиболее подходящее время для покупки строительных материалов, потому что после летнего ажиотажа в торговых сетях начинается сезон скидок и распродаж.

- До наступления холодов нужно закончить поклейку обоев, малярные работы, монтаж и подключение системы отопления и сантехнических приборов;
- Во второй половине осени можно заниматься интерьерным дизайном и декоративной отделкой помещения.



Постарайтесь закончить все работы к Новогодним праздникам.

Если вы запланировали делать ремонт квартиры в следующем году, то проектными работами и закупкой материалов лучше всего заниматься в сентябре-ноябре текущего года.

Составление сметы на ремонтные работы

Грамотно составленная смета – почти стопроцентная гарантия того, что у вас хватит денег и сил довести начатые работы до конца. Она позволяет не только планировать расходы из семейного бюджета, но и помогает вести учет строительных материалов, наемной рабочей силы и собственного затраченного времени.

Для составления сметы на компьютере удобно использовать табличный файл офисного приложения «Excel». Вы можете нарисовать сами удобную для вас таблицу, или скачать готовую форму в интернете. Чтобы не путаться, каждое помещение лучше обсчитывать на отдельной странице, а каждый вид работ размещать в отдельном разделе.

№ п/п	Наименование видов работ и материалов	Ед. изм	Работа			Материалы			Всего
			Кол-во	Расценка	Итого	Кол-во	Стоимость	Итого	
1	Устройство потолка из ГКЛ - на металлическом каркасе в одном уровне	м2	4,90	320	1 568,00				1 568,00
	Лист ГКЛ 1,2*2,5*9,5 мм. KNAUF (Кунгур)	шт				3	260	769,60	769,60
	Саморез 3,5*25 мм.	шт				297	0,2	59,40	59,40
	Профиль ПН 28*27 Зм.	шт				3	50	139,83	139,83
	Профиль ПП 60*27 Зм.	шт				8	75	565,00	565,00
	Лента уплотнительная 30*3,2 мм.*15 м.	шт				1	40	58,29	58,29
	Саморез 4,2*13 мм.	шт				148	0,4	59,20	59,20
	Дюбель 6*60 мм	шт				35	3	105,90	105,90
	Подвес прямой 250 мм.	шт				16	4	62,80	62,80
	Соединитель профилей одноуровневый	шт				16	8,2	128,74	128,74
	Удлинитель профилей 60/27	шт				5	6,5	31,98	31,98
2	Обработка швов ГКЛ потолка	п м	6,65	40	265,91				265,91
	Грунтовка глубокого проникновения "Аqua" (по 3 л.)	шт				1	325	325,00	325,00
	Шпаклевочная смесь "Унифлот" (по 5 кг.)	меш				1	235	235,00	235,00
	Шпаклевочная смесь "Фюгенфюллер" (по 25 кг.)	меш				1	350	350,00	350,00
	Лента армирующая (по 45 м.)	шт				1	50	50,00	50,00
3	Огрунтовка потолка	м2	4,90	40	196,00				196,00
	Грунтовка глубокого проникновения "Аqua" (по 3 л.)	шт				1	325	325,00	325,00
4	Шпаклевание потолка	м2	4,90	130	637,00				637,00
	Шпаклевочная смесь "Фюгенфюллер" (по 25 кг.)	меш				1	350	350,00	350,00
	Шпаклевочная смесь Ветонит (по 5 кг.)	меш				1	165	165,00	165,00
5	Оклейка обоями потолка	м2	4,90	135	661,50				661,50
	Клей обойный "Quelyd" (по 300 г.)	шт				1	170	170,00	170,00
	Обои	м2				6	0	0,00	0,00
6	Окраска потолка	м2	4,90	130	637,00				637,00
	Краска Евро - 2А, Цвет белый	кг				2	142	350,74	350,74
7	Устройство откосов потолка из ГКЛ шириной до 300 мм. (радиусные)	п м	3,00	360	1 080,00				1 080,00
	Лист ГКЛ 1,2*2,5*12,5 мм. в/с (Кунгур)	шт				1	356	356,00	356,00
	Саморез 3,5*25 мм.	шт				151	0,2	30,20	30,20
	Профиль ПН 28*27 Зм.	шт				3	50	150,00	150,00
	Профиль ПП 60*27 Зм.	шт				1	75	75,00	75,00
	Подвес прямой 250 мм.	шт				6	4	24,00	24,00
	Саморез 4,2*13 мм.	шт				13	0,4	5,20	5,20
	Дюбель 6*60 мм.	шт				12	3	36,00	36,00

Рекомендуемая табличная форма для сметы на ремонт квартиры.

Типовая таблица для сметы должна содержать следующие колонки:

- Номер по порядку** – удобно использовать для обозначения отдельных разделов таблицы;
- Наименование работ и материалов:**
 - В начале раздела указывается конкретный вид работ;
 - За ним в столбик выписываются используемые материалы и производимые работы.
- Единицы измерения** – здесь нужно указать, в чем измеряются данные материалы или услуги, например, штуки, мешки, квадратные метры, человеко-часы и т.д.;
- Работа** – эта колонка заполняется в том случае, если вы задействуете сторонних подрядчиков или привлекаете бригаду наемных рабочих:
 - Количество – указываете количество единиц измерения, которые требуются для выполнения работы;
 - Расценка – вписываете стоимость работы за одну единицу измерения, на которую вы договорились с подрядчиком;
 - Итого – в колонку вписываете произведение расценки на количество единиц измерения.
- Материалы** – здесь отображаются все затраты на покупку и доставку строительных материалов и комплектующих:

- Количество – указываете количество материалов, необходимых для данного вида работ;
- Цена – записываете стоимость одной единицы данного материала;
- Итого – здесь вписываете произведение количества материала на его стоимость.

6. **Всего** – в этой колонке указывается общая стоимость работ и материалов по данному подпункту сметы;

7. **Итого по смете** – этот раздел вписывается в самом конце, под колонкой всего. Здесь указывается общая сумма затрат, которые потребуются вам для ремонта данного помещения.

Адм. УС / Вебинар АУС 20.11.2014 (Файлы) / Локальные сметы / смета №1. Пример

Общие Действия Настройки Контролеры Справочники Помощь Расчеты Программы

Версия: 1.0.0.0

№ по см.	№ по разд.	Обозначение	Наименование работ и затрат	Ед. Изм.	Кол-во		Баз. цена ед.	Стоимость ед.	
					На ед.	всего		Всего	ЗП
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1									
	1	ТЕР15-01-001-02	Облицовка стен гранитными плитами полированной толщиной 40 мм при числе плит в 1 м2 до 3	100 м2 поверхности облицовки		0.8		17566.46	1621...
			ТРУДОВЫЕ РЕСУРСЫ						
	1		Затраты труда рабочих (4.8 разр.)	чел.-ч	1425.1	1148.08	11.3		16216.63
	2		Затраты труда машинистов	маш.-ч	4.27	3.416	11.37		
			СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАШИНЫ						
		030101	Автопогрузчик 3 т	маш.-ч	0.64	0.512	96.04		61
		030954	Полъемники грузоподъемностью до 500 кг одностоповые, высота подъема 43 м	маш.-ч	3.63	2.904	31.5		11
		330301	Машины шифовальные электрические	маш.-ч	13.56	10.848	5.27		71

Лучше день потерять, потом за пять минут долететь! (Из любимых мультфильмов)

Номера расценок	Наименование и характеристика строительных работ и конструкций	Ед. измер.	Кол-во	Прямые затраты	оплата труда рабочих	В том числе эксплуатация машин всего	в т.ч. ЗПМ	материалы	Затраты труда рабочих, чел.-ч
ФЕР01-01-001-03	Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» одноковшовыми электрическими шагающими при работе на гидроэнергетическом строительстве с ковшом вместимостью 15 м3, группа грунтов 3	1000 м3 грунта		4 264.04	24.55	4 239.49	184.55	0.00	2.59
ФЕР01-01-001-04	Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» одноковшовыми электрическими шагающими при работе на гидроэнергетическом строительстве с ковшом вместимостью 15 м3, группа грунтов 4	1000 м3 грунта		6 033.03	34.22	5 998.81	260.96	0.00	3.64

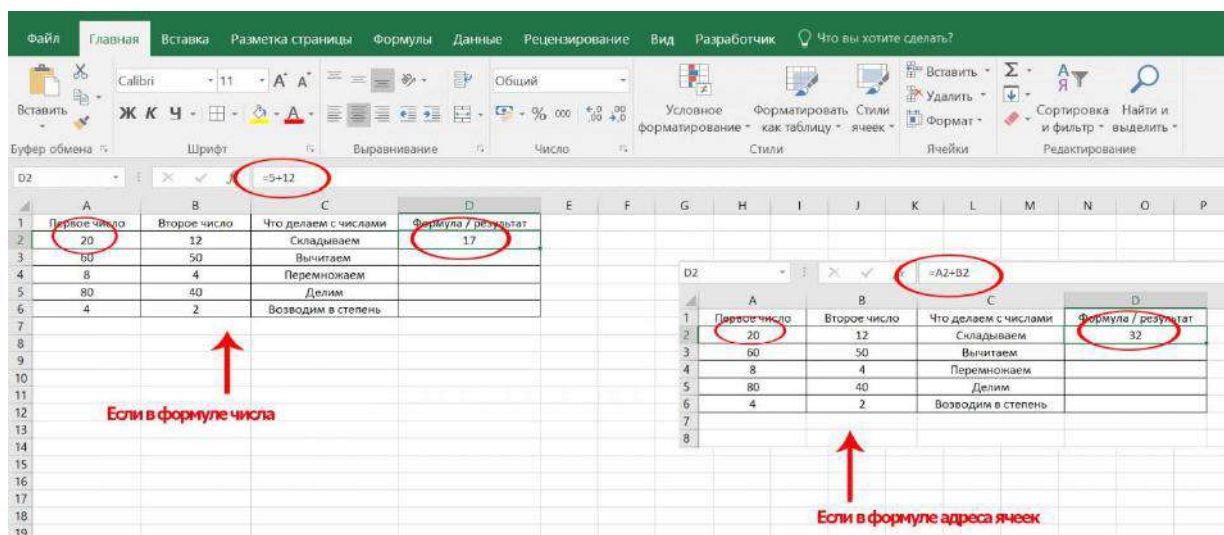
Р6=159010.04 Р1=933390.02 ЗТР=2201.22 ЗТМ=9.78 ПЗ6=357062 ПЗ1=2095954

Существуют специальные программы для расчета строительных смет.

Чтобы точно определить сумму предполагаемых расходов и не получить в конце неприятных сюрпризов, нужно отдельно составить небольшую таблицу «Дополнительные затраты».

В нее надо включить следующие пункты:

1. Расходы на вывоз и утилизацию строительного мусора;
2. Затраты на подготовку и согласование разрешительных документов;
3. Транспортные расходы (доставка, бензин, наемные машины и пр.);
4. Стоимость покупного оборудования, инструментов и расходных материалов;
5. Аренда оборудования и спецтехники (если требуется);
6. Проживание и питание наемных рабочих (если это предусмотрено договором);
7. Непредвиденные расходы – самый главный пункт. Можете быть уверены, что они появятся при любом раскладе, поэтому к ним надо быть готовым всегда:
 - На этот случай нужно закладывать примерно 20-50% от общей сметной стоимости;
 - Если вдруг так случится, они не понадобятся, вам будет вдвойне приятно, потому что их можно потратить на покупку новой мебели или на небольшой семейный отдых у теплого моря.



Пример установки формул в таблицу Excel.

Чтобы не считать каждый раздел и подпункт сметы на калькуляторе, советуем сразу завести в каждую колонку таблицы нужные формулы. Во-первых, это упростит задачу, а во-вторых, так будет меньше вероятности допустить ошибку в расчетах.

Выбор и покупка строительных материалов

Как вы уже поняли, закупать строительные материалы для ремонта нужно в сезон самого низкого спроса. В такой период значительно снижаются цены, и увеличивается вероятность того, что нужный вам товар будет на складе в достаточном количестве.

Чтобы уменьшить себестоимость покупки и доставки материалов, рекомендуем придерживаться следующих правил:

1. Мониторинг цен:

- Вначале нужно распечатать на бумаге черновой вариант сметы с пустыми колонками;
- Обойти крупные гипермаркеты и строительные рынки, и записать в бумажную смету цены на нужные вам товары;
- Посмотреть цены на эти же товары в интернет магазинах вашего региона;
- Нередко бывает так, что покупка и доставка товаров из другого города обходится дешевле, чем их стоимость в ближайших розничных магазинах.



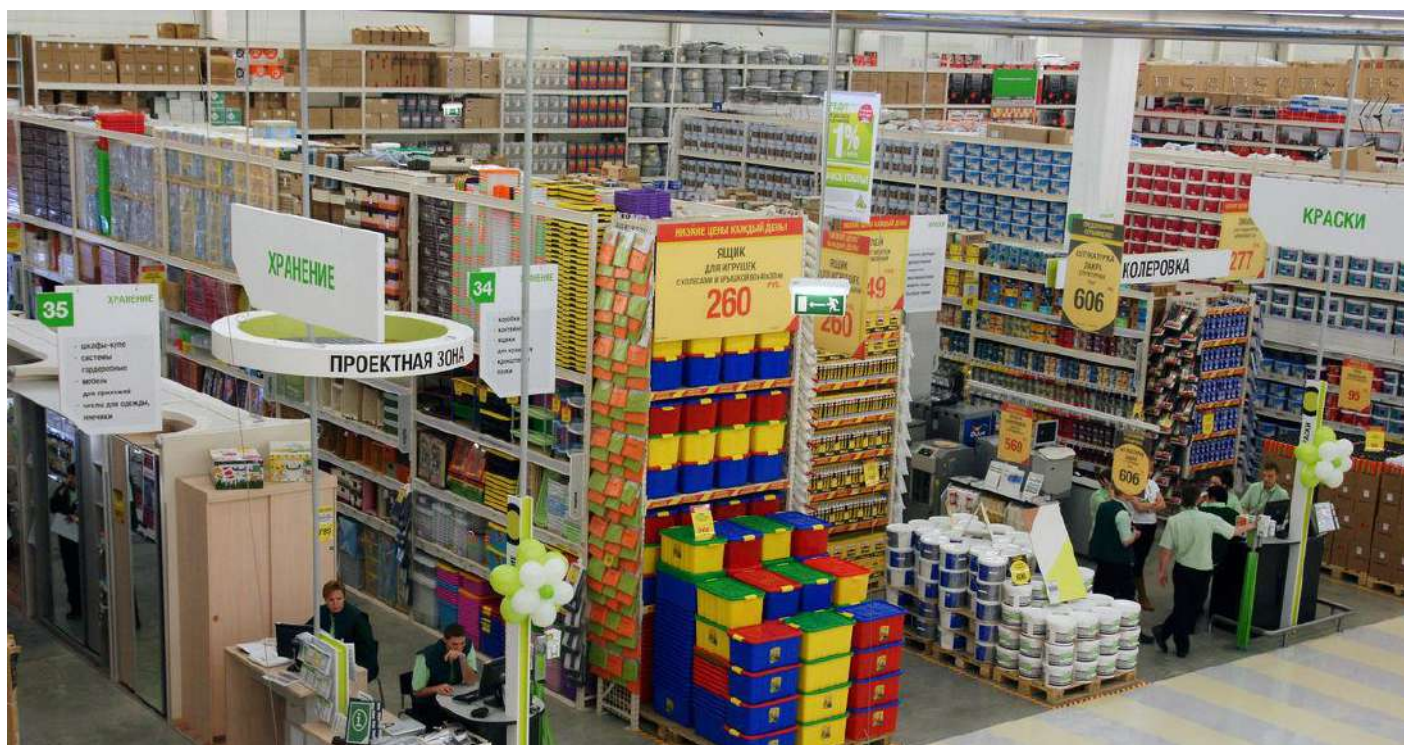
Грамотный выбор поставщиков материалов позволит существенно сэкономить на ремонте.

2. Где лучше покупать:

- Самый простой и выгодный вариант – покупка всех материалов в одном гипермаркете или интернет магазине;
- В этом случае вы можете рассчитывать на серьезную скидку, а доставка при большой общей стоимости покупки обойдется вообще бесплатно;
- Стоимость одного и того же товара в разных местах может существенно отличаться. В таком случае не нужно все закупать в одном месте.

3. Что и когда покупать:

- Если вы закупаете материалы в разных местах, то все покупки лучше разбить по этапам ремонта;
- Вначале закупить то, что понадобится в первую очередь. Это инструменты, цемент, сухие строительные смеси, гипсокартон, сантехника, электрика, краски, обои и пр.;
- Следующим этапом нужно купить напольное и потолочное покрытие, встраиваемую бытовую технику, бойлер, сантехнический приборы и пр.;
- Завершающим этапом покупается фурнитура и декоративные детали отделки интерьера. Это карнизы, наличники, молдинги, плинтусы, дверные ручки и т.д.;
- Покупку новой мебели лучше делать уже после того, как весь ремонт будет закончен.



Несмотря на широкий ассортимент, цены в гипермаркете могут быть выше, чем на рынке.

4. Сколько покупать:

- Никогда не покупайте материалы впритык. Для каждого материала в смете нужно заложить небольшой запас на подрезку, подгонку, отходы и пр.;
- В зависимости от конкретного вида материалов, этот запас должен быть в пределах 10-25 %;

- Не нужно покупать строительные материалы из расчета «на потом». В конечном итоге вы сейчас за них заплатите свои деньги, а потом они будут занимать место и валяться без дела.

5. Как купить дешевле:

- Посмотрите рекламные буклеты или информацию на сайте торговой сети. Возможно, в ближайшее время у них запланированы акции или скидки на определенные группы товаров;
- Пospрашивайте у ваших знакомых или друзей дисконтные или бонусные карты на покупку строительных материалов;
- Сделайте первую покупку на небольшую сумму, и попросите продавца оформить вам дисконтную карту. В дальнейшем все товары в этой сети вы сможете закупать со скидкой;
- Не стесняйтесь просить у продавца или менеджера персональную скидку. На строительных рынках и в интернет магазинах они нередко соглашаются пойти навстречу покупателю.



Практически любой тип строительного оборудования можно взять напрокат.

Не спешите сразу покупать все необходимые инструменты, потому что после окончания ремонта большинство из них вам уже не понадобится. Какие-то инструменты попробуйте взять на время у соседей или друзей. Специальное оборудование, например, бетономешалку, сварочный аппарат или станок для алмазного бурения, можно взять напрокат.

Особенности полного капитального ремонта

Самый подходящий вариант – это выполнить работы сразу во всей квартире, а затем въехать и жить в полностью отремонтированном доме. Сразу скажу, что такой вариант обойдется дороже. Помимо прямых затрат непосредственно на ремонт, у вас появятся дополнительные расходы:

1. Временное жилье:

- Подумайте, где вы будете проживать всей семьей во время ремонта;
- Съемное жилье желательно выбирать недалеко от вашего дома, и не забывайте, что за него надо платить аренду и квартплату;
- Если это ваш собственный загородный дом или дача, его нужно отапливать и тратить дополнительные деньги и время на дорогу.



Для перевозки все вещи желательно упаковать в картонные коробки.

2. Временное место для хранения:

- Подготовьте свободное место для того, чтобы вывезти из квартиры всю мебель и личные вещи;
- Помимо временного склада, вам нужно будет оплатить работу грузчиков и заплатить за доставку грузовой машиной туда и обратно.

3. Проживание и питание наемных рабочих:

- Я советую не включать этот пункт в договор с подрядной организацией, пускай это будет их забота;
- Если без этого никак не обойтись, постарайтесь обустроить им спальные места в своей же квартире;
- На питание лучше им выделить определенную сумму, и пускай сами занимаются этим вопросом.

Никогда не давайте наемным рабочим стопроцентную предоплату, потому что у них сразу же пропадает мотивация к труду. В противном случае вы ничего не сможете им предъявить по

поводу просроченной и некачественной работы, испорченных материалов или пропавших инструментов.



Любые отношения с наемными рабочими должны регулироваться двухсторонним договором.

Ремонт в жилых помещениях

В большинстве случаев жильцы не имеют такого количества денег и свободного времени, чтобы сразу отремонтировать всю квартиру. Поэтому дальше расскажем, как это можно сделать по частям с максимальной эффективностью и минимальными расходами.

Начинать лучше всего с гостиной или с одной из спален:

1. Подготовительные работы:

- Перенести свое спальное и рабочее место в любую свободную комнату;
- По возможности вынести всю мебель и бытовую технику;
- Оставшуюся мебель закрыть герметичными чехлами из плотной полиэтиленовой пленки;
- Временно демонтировать люстру и настенные светильники, свернуть телевизионные и сетевые кабели;
- Оборудовать в комнате временное освещение.



Для аккуратного демонтажа, натяжной потолок надо подогреть тепловой пушкой.

2. Демонтаж старых покрытий:

- Снять со стен старые обои. Для этого их надо предварительно размочить водой из пульверизатора;
- Удалить с потолка старую побелку. Ее надо намочить и соскрести металлическим шпателем или смыть жесткой щеткой с длинной ручкой;
- Демонтировать натяжной или подвесной потолок. Полотнище натяжного потолка снимайте аккуратно и не выбрасывайте, потому что его можно будет использовать повторно;
- Снять старое напольное покрытие (линолеум, ламинат, паркет и пр.). Под мебелью на нем могут сохраниться почти новые неповрежденные и незатертые участки. Их можно аккуратно выкроить, и потом использовать для лоджии или балкона.



Для демонтажа межкомнатных стен применяется перфоратор с плоской лопаткой.

3. Строительные работы:

- Для демонтажа гипсобетонных или газобетонных межкомнатных перегородок понадобится перфоратор, кувалда и болгарка с дисками по камню и по металлу;
- Новые межкомнатные перегородки или двухуровневые подвесные потолки лучше всего собирать из металлического каркаса, обшитого гипсокартонными листами. Комплектующие стоят недорого, к тому же с такой работой вы без труда справитесь своими руками;
- Для предварительного выравнивания полов используйте самодельный цементно-песчаный раствор. Он обойдется дешевле, чем готовые сухие строительные смеси;
- Финишный слой лучше заливать готовой самовыравнивающейся смесью;
- Установку металлопластиковых окон лучше доверить специалистам, а монтаж внутренних подоконников и откосов из гипсокартона вы сможете сделать сами.

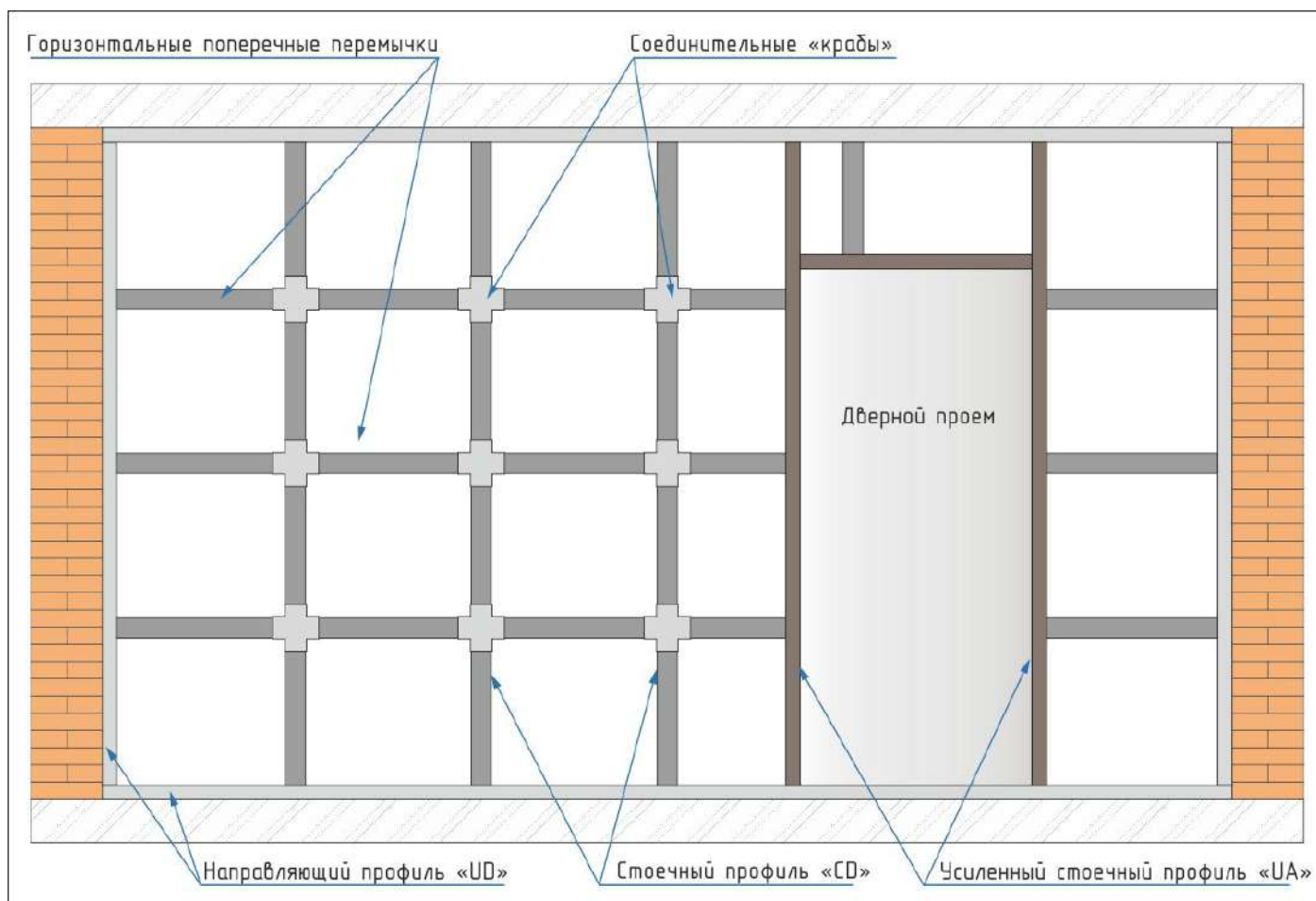


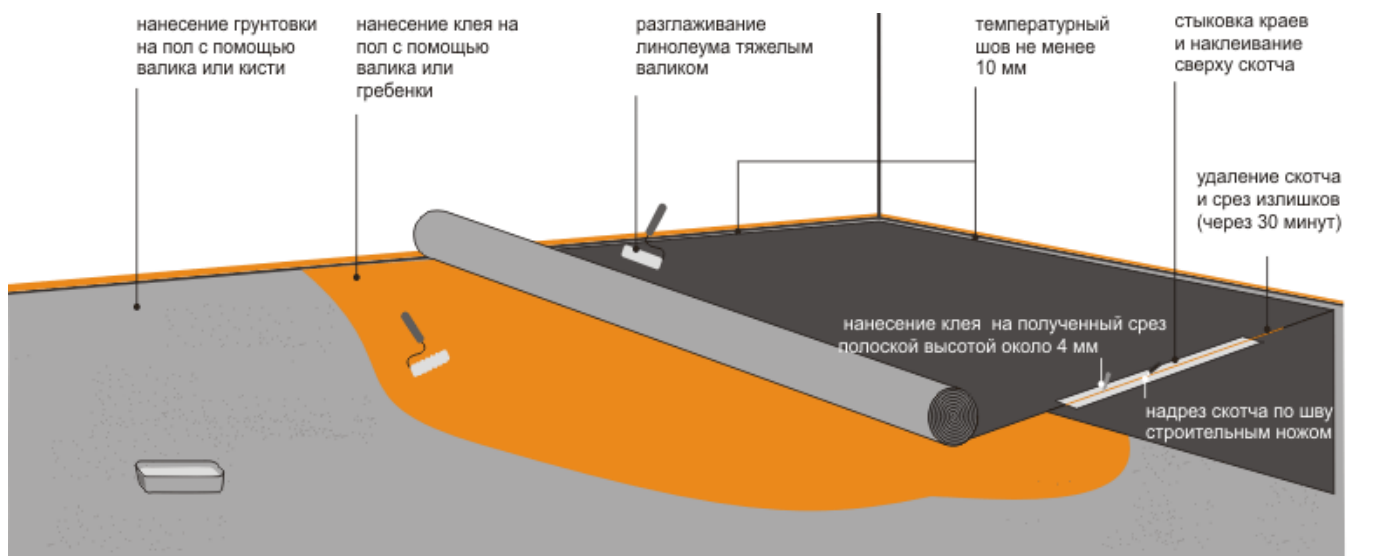
Схема металлического каркаса для межкомнатной перегородки.

4. Внутренние коммуникации:

- Если вы планируете монтаж новой электропроводки, то ее нужно менять сразу во всей квартире;
- Для монтажа и подключения современных радиаторов отопления не требуются сварочные работы, поэтому вы сможете справиться без помощи сварщиков. Такие работы обязательно проводить в перерывах отопительного сезона.

5. Напольное покрытие:

- Линолеум - наиболее практичное и недорогое покрытие для пола в квартире. Его можно постелить во всех комнатах, в прихожей и на кухне;
- Я советую выбирать износостойкие марки линолеума на вспененной основе. Не очень хорошо использовать линолеум на тканевой или войлочной основе;
- Ламинат – имеет красивый внешний вид, но стоит значительно дороже и боится прямого попадания воды. Если позволяют средства, его можно уложить в спальнях, в детской комнате и в гостиной;
- Паркетная доска – натуральный экологически безопасный материал, который даже в холодную погоду остается теплым и приятным на ощупь;
- Стоит она недешево, поэтому ее можно использовать выборочно, например, для спальни или детской комнаты.



На схеме показана технология укладки линолеумного пола.

6. Отделочные работы:

- Для выравнивания потолков и стен сначала наносится стартовая, а затем финишная шпаклевка. Старайтесь не наносить толстым слоем, потому что это увеличивает расход, а лишнее все равно придется снимать во время шлифовки;
- Перед поклейкой обоев, перед шпатлеванием и покраской всегда наносите слой грунтовки. Она стоит недорого, однако улучшает сцепление и уменьшает расход основных отделочных материалов;
- Для отделки детской и спальни покупайте обои на бумажной основе. Они пропускают воздух и стоят дешевле всего;
- В гостиной лучше поклеить флизелиновые обои – они более долговечные. Для прихожей подойдут обои на виниловой или стеклотканевой основе, потому что они самые износостойкие и пригодны под покраску;



На схеме показано, как правильно клеить обои.

- Для комнаты на северной стороне больше подойдут яркие и более темные обои насыщенных теплых тонов;
- Если окна вашей комнаты выходят на юг, лучше подбирать обои светлых пастельных оттенков холодных тонов;
- Для отделки потолков используйте белую водоземulsionную краску. Белый цвет хорошо рассеивает естественное освещение, подходит к любому стилю и стоит дешевле, чем цветные интерьерные краски;
- Плинтуса лучше покупать пластиковые с кабель каналом. Они дешевле, чем деревянные, и в них можно уложить телевизионные и интернет кабели.



В пластиковый плинтус можно уложить одновременно несколько кабелей.

Если вы делаете ремонт только в одной комнате, рекомендуем повесить входной проем большой влажной тканью, например старым покрывалом или простыней. Это поможет защитить всю квартиру от проникновения мелкой строительной пыли.

Ремонт на кухне

Перед тем как начать ремонт в кухне, нужно организовать временное место для приготовления и приема пищи. Как вариант, можно детей и животных на это время отправить к бабушке, а самому ходить в ближайшую столовую или заведение быстрого питания:

1. Подготовительные работы:

- Перекрыть вводные газовые и водопроводные краны, отключить газовую плиту и демонтировать мойку;
- Отключить электрику, снять светильники и вынести всю кухонную мебель и бытовую технику;
- Холодильник с продуктами на время можно переместить в прихожую или на лоджию.



В целях экономии можно заложить плиткой не всю стену, а только фартук между тумбами и шкафами.

2. Демонтаж старых покрытий:

- Как снять обои и смыть побелку вы уже знаете, с этим проблем не возникнет;

- Для удаления старой керамической плитки с пола и стен удобно использовать перфоратор с насадкой в виде лопатки;
- Ее нужно прижать к слою раствора под углом примерно 45°, включить перфоратор, и попытаться загнать плоскую кромку лопатки между плиткой и стеной или полом;
- Оставшиеся куски застывшего раствора можно сбить молотком и зубилом, или срезать болгаркой с диском по камню.



Демонтаж плитки со стены перфоратором с плоской лопаткой.

3. Перенос коммуникаций:

- Во время ремонта в кухне иногда приходится переносить на другое место мойку или газовую плиту;
- Для переноса на небольшое расстояние можно использовать гибкую подводку из армированных резиновых шлангов. При этом надо иметь в виду, что для подключения газовой плиты, а также холодной и горячей воды применяются совершенно разные виды шлангов;
- Если расстояние большое, то для мойки нужно использовать металлические, металлопластиковые или пластиковые трубы;
- В газовых коммуникациях применяются только стальные трубы со сварным соединением, поэтому для переделки надо привлекать сварщиков из горгаза;
- Подключение мойки к канализации выполняется пластиковыми трубами диаметром 50 мм. При этом важно соблюдать уклон в сторону общего стояка примерно 20 мм по вертикали на каждый погонный метр горизонтальной трубы.



Перенос мойки медными трубами в пластиковой гофре.

4. Напольное покрытие:

- Самый бюджетный и практичный вариант напольного покрытия для кухни – это линолеум. Советуем на нем не экономить и покупать дорогие качественные марки;
- Если позволяют деньги, можно сделать комбинированный пол на кухне. Для этого в зоне приготовления пищи укладывается напольная керамогранитная плитка, а в обеденной зоне стелется линолеум или ламинат.



Вариант комбинированного пола – ламинат с плиткой.

5. Отделочные работы:

- Потолки на кухне лучше всего покрасить белой акриловой краской. Со временем потолок покроется грязным жирным налетом, поэтому его можно будет смыть мыльной водой или полностью заново перекрасить;

- Для стен рекомендуется применять комбинированную отделку;
- Над кухонными столами, мойкой и газовой плитой по всей длине стены положить фартук из керамической плитки. Его легко отмыть от жира, и он может служить не один десяток лет;
- В обеденной зоне на стену поклеить виниловые моющиеся обои. Когда они загрязнятся, их можно будет отмыть или переклеить;
- Как вариант, стены можно покрасить интерьерными акриловыми красками в яркие цвета. Локальные участки загрязнений в дальнейшем легко закрасить так, что это будет даже не заметно.



Недорогой, но аккуратный вариант отделки для кухни.

Не торопитесь сразу выбрасывать старую ненужную мебель (тумбы, столы, стулья). Во время ремонта ее можно использовать в качестве временных подставок или козлов, а после этого уже вынести на помойку.

Ремонт ванной комнаты и санузла

Несмотря на то, что ванна и туалет занимают самую маленькую площадь в квартире, считается, что ремонт в этих помещениях обходится дороже всего. Попробуем опровергнуть такое мнение, и расскажем, как недорого сделать ремонт в ванной комнате и санузле:

1. Подготовительные работы:

- Перекрыть вводные краны холодной и горячей воды;
- Демонтировать ванну, раковину и унитаз, отключить и вынести стиральную машинку;

- Сливное отверстие общего стояка закрыть заглушкой или большой тряпкой, иначе оттуда будет доноситься неприятный запах.



После демонтажа ванны за ней могут обнаружиться грубые строительные дефекты.

2. Совмещенный санузел:

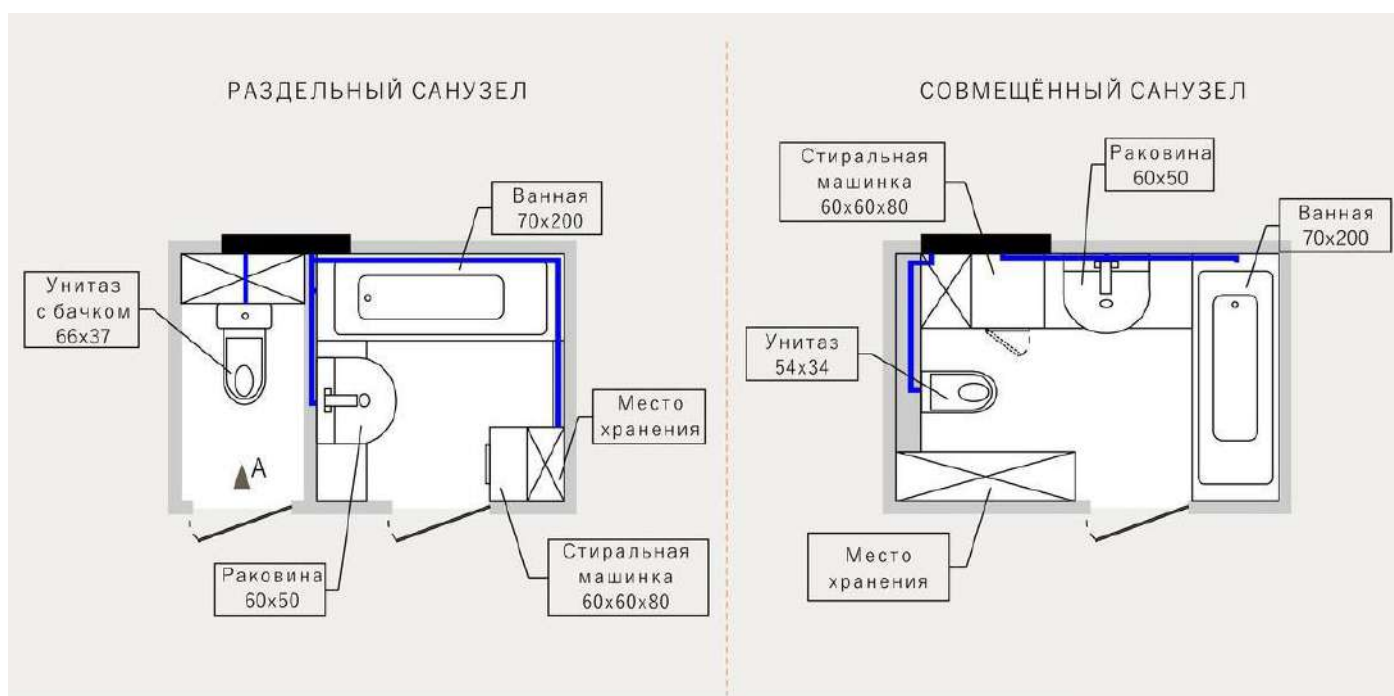
- В малогабаритных квартирах туалет и ванну можно объединить в одно помещение. Это позволит более рационально использовать его площадь и облегчит ремонтные работы;
- Перегородка между ванной и туалетом имеет небольшую толщину и делается из кирпича или гипсобетона, поэтому ее несложно демонтировать своими руками;
- На стенах отметить места установки сантехнических приборов, и подвести к ним соответствующие коммуникации;
- Водопроводные трубы нужно спрятать вглубь стены. Для этого надо проштробить каналы, уложить в них трубы и заштукатурить цементно-песчаным раствором;
- Канализационную трубу надо прокладывать поверху, обязательно соблюдая уклон в сторону сливного стояка. В дальнейшем ее можно закрыть декоративным коробом из гипсокартона.



Разобранная перегородка между туалетом и ванной позволяет существенно увеличить площадь санузла.

3. Внутренняя отделка:

- Традиционным материалом для отделки стен в ванной комнате и туалете считается керамическая плитка. Сейчас в продаже можно встретить недорогие коллекции, поэтому ее покупка не сильно отразится на семейном бюджете;
- Хочу обратить внимание, что декоративные керамические бордюрики, уголки и плинтуса стоят в два-три раза дороже, чем сама плитка. Без них можно обойтись, или нарезать их самому из таких же целых плиток;
- Если у вас нет желания или возможности положить плитку, на стены можно поклеить влагостойкие виниловые обои или покрасить акриловой краской для наружных работ. Для потолка советем использовать такую же краску;
- Полы в ванной комнате должны быть только из плитки, желательно керамогранитной с шероховатой нескользящей поверхностью. Если нет возможности положить новую плитку – оставьте старую, просто приведите ее в надлежащий вид с помощью абразивных чистящих средств.



На схеме показан совмещенный санузел до и после перепланировки.

4. Монтаж сантехники:

- Если раковина и унитаз не разбиты, их тоже можно оставить старые. Въевшуюся грязь можно отчистить, а для удаления пятен ржавчины использовать концентрированный раствор горячей лимонной кислоты;
- Если на ванне сильно оббилась эмаль, можно установить внутрь акриловый вкладыш или пригласить специалистов по восстановлению эмалевого покрытия;
- Когда появятся деньги, вы сможете без труда постепенно заменить все сантехнические приборы на новые;
- Если в доме нет горячей воды, можно установить накопительный водонагреватель. Он подключается к общему стояку холодного водоснабжения, как показано на схеме.

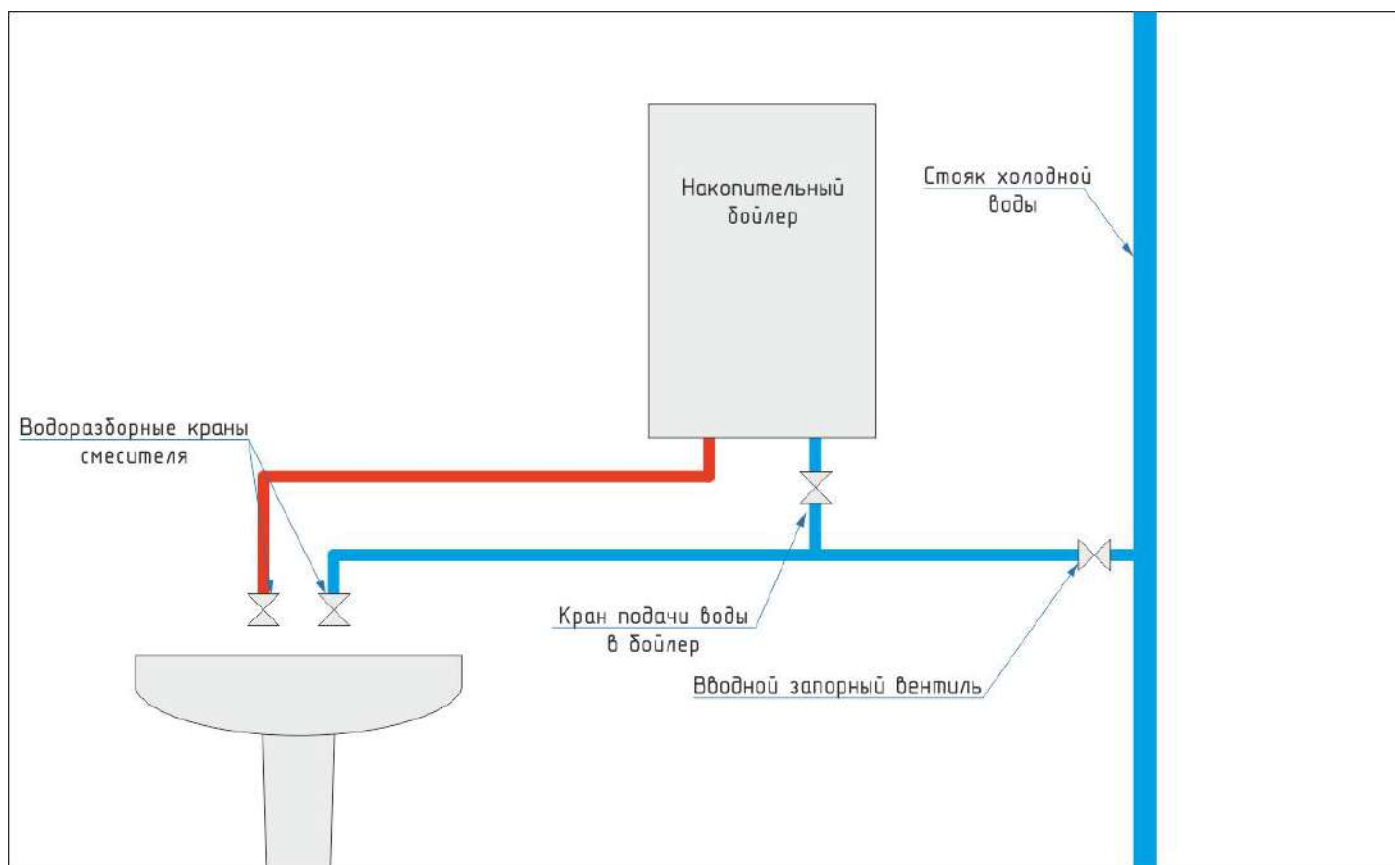


Схема подключения водонагревателя к сети холодного водоснабжения.

Старый полотенцесушитель тоже несложно обновить самому. Вначале надо полностью снять старую краску и зачистить металл до блеска. После этого его покрыть грунтовкой по металлу, и покрасить эмалью для наружных работ, например ПФ-115.

Заключение

После прочтения этой книги вы сами сможете убедиться, что при правильном подходе в любой квартире можно обновить интерьер и сделать качественный ремонт даже за небольшие деньги.