

8 ошибок на старте ремонта

Оксана

дизайнер интерьера

№ 01 / гайды

Ремонт - это не про плитку и обои. Это про порядок решений. И самое неприятное: большинство дорогих ошибок совершаются не руками на стройке, а головой - на старте, когда кажется, что «разберёмся по ходу».

Ниже - восемь ошибок, которые встречаются чаще всего. Пойдём по пути ремонта: от задумки до первых работ, и на каждом шаге - где теряют деньги и как этого не допустить.

01

Зайти в ремонт без проекта

«Проект» в голове клиента - это красивая трёхмерная картинка. На самом деле важна не картинка, а техническая документация: планировка с расстановкой, план электрики, план сантехники, продуманная заранее инженерия и основные материалы. Именно по этим чертежам бригада работает с минимальной погрешностью.

- **Электрика по-честному.** Заранее продумайте розетки, выключатели и слаботочку (интернет, ТВ, домофон). Добавить розетку после ремонта - это штробить готовую стену.
- **Свет нужно посчитать.** Освещение легко сделать и избыточным, и недостаточным - решается на этапе электрики, не позже.

Как правильно: красивую визуализацию можно не делать, а техническую документацию – обязательно.

02

Не согласовать перепланировку и не предупредить соседей

Согласование перепланировки – только через государственный орган. Снос и перенос перегородок, изменение границ мокрых зон, проёмы в несущих стенах проходят через жилищную инспекцию (в Москве – Мосжилинспекция) по проекту, до начала работ. Незаконная перепланировка оборачивается штрафом, требованием вернуть всё как было и проблемами при продаже.

Управляющая компания перепланировку не согласовывает – ей её показывают. Это распространённое заблуждение: подпись УК законной перепланировку не делает. Зато у самой УК есть свои требования на время работ: пропуска, часы, вывоз мусора, нередко акты на скрытые работы и вызов их специалиста на отдельные этапы. Этот список берут в УК заранее, отдельно от согласования в инспекции.

И простое человеческое: предупредите соседей о начале ремонта и рабочих часах – это снимает половину будущих конфликтов.

Как правильно: всё, что меняет конфигурацию квартиры, проводите через инспекцию до начала работ и закладывайте время согласования в график; у управляющей компании отдельно выясняйте её собственные требования к ремонту.

03

Сэкономить или забыть про то, что спрятано

Экономить в ремонте можно и нужно, но не на всём. Есть то, что уходит в стены и пол: сэкономил или забыл - переделка означает вскрывать готовую отделку.

- **Инженерия** - электрика и сантехника.
- **Гидроизоляция** - особенно в санузлах.
- **Радиаторы отопления** - если прорвёт, зальёт и вас, и соседей снизу.
- **Вентиляция** - продумайте, где её разводить, и обязательно в санузлах: без вытяжки сырость даёт плесень.
- **Ревизионные лючки** ко всем зашитым точкам - к любым скрытым узлам, кранам, счётчикам нужен доступ.

СОВЕТ ДИЗАЙНЕРА

Про звук - из личного опыта. Если делаете ремонт в новостройке и заселяетесь одними из первых, будьте готовы: ближайшие пару лет вокруг будут идти ремонты соседей, и вы будете жить под перфоратор и звук арматуры. Чтобы не трепать себе нервы, вложите в хорошую шумо- и звукоизоляцию сразу. Это не роскошь, а спокойная жизнь, пока дом обживается.

Как правильно: спрятанное в стенах и полу - не экономим и не забываем. А на обоях и краске переплачивать необязательно, их легко поменять.

04

Считать смету «на глаз» без резерва

Смета без запаса на непредвиденное почти всегда превращается в лавину доплат.

Нормальный резерв - порядка 10%, и в него спокойно вписывается новостройка.

Но есть нюанс, о котором молчат. На старом фонде - вторичка, сталинка с неизвестными зашитыми коммуникациями - честную финальную смету можно составить только после демонтажа. До вскрытия любая «точная итоговая цифра» - это обещание, а не расчёт.

Как правильно: закладывайте резерв, а на старом фонде не верьте «финальной» смете до демонтажа.

05

Бригада без документов - и без сверки с рынком

Первое - зайти в ремонт без бумаг. Минимум, который вас защищает: договор, смета с расшифровкой по объёмам, план работ со сроками, поэтапная оплата по факту сделанного и гарантия.

Второе, менее очевидное, - не сверить стоимость с рынком по этапам, а не только итог. Вот схема, на которой теряют больше всего:

КАК ЭТО РАБОТАЕТ

Бригада ставит черновые работы очень дорого, а чистовые - подозрительно дёшево. Клиент смотрит на итог, он выглядит приятно, и заходит. Черновые делают в разы выше рынка. А после черновых говорят: «бригада развалилась, дальше не можем - ищите новых на чистовую». В итоге простые работы обошлись втридорога, а чистовую - всегда более дорогие работы - делает уже новая бригада. Клиент платит дважды.

Как правильно: сверяйте смету поэтапно. Насторожитесь, если черновые дорогие, а чистовые странно дешёвые. Фиксируйте план со сроками и оплату по факту - не отдавайте всё авансом.

06

Тянуть с закупкой и брать материал без запаса

Откладывать закупку на потом. Клиент согласовал позиции (особенно технику), но не купил вовремя - через время их уже нет в наличии. Берёт замену, а она не встаёт по запланированным размерам.

Брать без запаса или из разных партий. По проверенным материалам берём запас 5-10%, точная цифра зависит от рисунка и подрезки. И строго одна партия: разные дают разный оттенок, а докупить нужную потом почти невозможно.

Как правильно: закупайте вовремя, берите запас и одну партию. Хороший специалист ещё и пускает обрезки туда, где не видно - под шкафы, под кухню, - и это экономия для вас.

07

Заказывать мебель и технику до замеров

Размеры на этапе идеи и по факту - два разных числа. Стены после выравнивания «уезжают», и заказ по ранним цифрам может не встать.

- **Углы под 90°** - всегда в приоритете: от них стыковка покрытий и посадка мебели.
- **Два замера, не путать.** После черновой - снять финальные размеры, чтобы успеть подвинуть инженерии (выключатель не влез в простенок - видно сейчас). Мебель заказывать только после предчистовой, когда высоты и потолки выверены.
- **Дверные проёмы** - если помещение маленькое, а техника крупная, убедитесь заранее, что она зайдёт.

Как правильно: не заказывайте по ранним размерам - дождитесь нужного этапа, проверьте геометрию и проёмы.

08

Переделывать по ходу

Самая дорогая ошибка из всех. Есть проект и понятная последовательность - ремонт идёт предсказуемо. Но стоит передумать в середине (поменять комнаты местами, что-то расширить) - и уже построенное приходится сносить. Это не только новые работы, но и выброшенные деньги за сделанное.

Как правильно: основные решения принимаются на этапе проекта. Переделка на бумаге бесплатна, переделка на объекте - самая дорогая строка в смете.

Чек-лист: что сделать до старта

- 01 **Определите объём** - капитальный ремонт или косметическое обновление.
- 02 **Техническая документация** - обмер, планировка с мебелью, план электрики (розетки, выключатели, слаботочка, свет), план сантехники и вентиляции, основные материалы.
- 03 **Согласования** - перепланировка и стояки с УК. Незаконная перепланировка = штраф и проблемы при продаже.
- 04 **Предупредите соседей** о начале ремонта и рабочих часах.
- 05 **Смета с резервом ~10%** - на старом фонде финал только после демонтажа.

- 06 **Бригада** - портфолио, отзывы, читают чертежи; смета до договора; договор с этапами и оплатой по факту.
- 07 **Сверка цен с рынком поэтапно** - черновые и чистовые отдельно.
- 08 **Скрытое** - гидро- и звукоизоляция, вентиляция, ревизионные лючки.
- 09 **Закупите основное заранее**, особенно технику.
- 10 **Подготовка и замеры** - временное электро/водоснабжение, вывезти мебель; замер после черновой, мебель - после предчистовой.

Итог

Почти все дорогие ошибки ремонта совершаются до того, как положена первая плитка: нет проекта, не согласована перепланировка, занижена смета, не сверены цены, отложены закупки. Ремонт любит порядок решений - и не прощает «разберёмся по ходу».

Хотите проверить себя? Расскажите про объект - подготовим смету по вашим работам, сравните сами.

КТО МЫ

Чем мы можем помочь

Этот материал - часть системы, по которой мы ведём объекты: дизайн, комплектацию и авторский контроль ведёт дизайнер Оксана Ефремова, строительные работы выполняет подрядная строительная компания. Что это даёт вам:

- **Решения - до стройки, а не на бегу.** Всё, о чём этот материал, мы проходим вместе с вами на этапе проекта - стройка идёт без простоев и переделок.
- **Прозрачная смета.** Видно, что входит и что нет; всё сверх сметы - только письменно и до выполнения.
- **Поэтапная приёмка и оплата.** Вы платите за принятый результат; скрытые работы фиксируются фото до закрытия.
- **Комплектация снимает с вас закупку целиком.** Подбор, заказ, сроки поставки, приёмка на объекте, а также возвраты и рекламации, если пришло битым или не тем. Это самая изматывающая часть ремонта, и её можно не проходить самому. Услугу можно взять отдельно - без ремонта и без дизайн-проекта.
- **И она же обычно экономит деньги.** Скидки, которые поставщики дают дизайнерам, выше обычных клиентских - мы передаём их вам.
- **Стоимость услуги - 10% от закупочной стоимости материалов.**

Расскажите о вашем объекте - подскажем, с чего начать именно вам.

ТЕЛЕГРАМ [@remont_start](https://www.instagram.com/remont_start) ТЕЛЕФОН **+7 916 202-65-60**

Дизайн и комплектация - ООО «ФАБ». Строительные работы выполняет подрядная организация. Материал не является офертой.

Материал носит информационный характер и не является рекомендацией, проектной документацией или правилами выполнения работ. Учитывайте особенности вашего объекта; решения и их применение остаются на вашей стороне.