

С чего начать ремонт: карта пути

Оксана

дизайнер интерьера

№ 02 / гайды

Ремонт пугает не работой - работой занимаются строители. Он пугает неизвестностью: непонятно, что за чем идёт, что решать сейчас, а что подождёт, и в какой момент уже поздно что-то менять.

Эта карта - весь путь ремонта по порядку: от первой мысли до заезда. У каждого шага - что на нём происходит, что проконтролировать и где обычно переделывают.

ГЛАВНЫЙ ПРИНЦИП

Весь порядок ремонта держится на одной логике: **каждый следующий слой закрывает предыдущий**. Провода прячутся в штробы, стяжка накрывает изоляцию, плитка - гидроизоляцию. Поэтому цена ошибки растёт со временем: пока решение на бумаге - оно бесплатно, когда слой закрыт - оно стоит как вскрытие готового. **Чем раньше принято решение, тем дешевле оно стоит.**

00

До стройки: решения на бумаге

Самый важный этап ремонта проходит не в квартире, а за столом. Здесь реша-

ется 80% результата.

- **Определите объём** - капитальный ремонт или косметическое обновление.
- **Сделайте техническую документацию:** обмер, планировка с мебелью, план электрики (розетки, выключатели, свет, слаботочка), план сантехники и вентиляции. Именно по ним бригада работает без гаданий.
- **Перепланировка - через жилищную инспекцию.** Если переносите или сносите перегородки, меняете границы мокрых зон или трогаете проёмы в несущих стенах, нужен проект перепланировки и согласование **до** начала работ (в Москве это Мосжилинспекция). Согласовать заранее дешевле и быстрее, чем узаконивать сделанное, а часть решений узаконить постфактум уже нельзя.
- **Требования управляющей компании - выяснить письменно и до старта.** У каждой УК свой набор: пропуска, часы работ, вывоз мусора, а часто и подписание актов на скрытые работы. В некоторых жилых комплексах перед заливкой стяжки обязательно вызывают главного инженера, чтобы он увидел и зафиксировал уложенную шумоизоляцию. Не вызвали - подтвердить потом нечем, и разбирательство с соседями по шуму ложится на вас. Возьмите список требований у своей УК заранее и заложите время согласований в график.
- **Смета с резервом ~10%.** На старом фонде честная цифра появится только после демонтажа.
- **Бригада и договор:** смета с расшифровкой объёмов, план работ со сроками, поэтапная оплата по факту, гарантия.
- **Основные материалы и техника** - согласуйте заранее: позже их может не быть в наличии.

Из тех советов, ради которых дизайнера и зовут. Смотрите материал в той плоскости, в которой он будет лежать: напольную плитку кладите на пол, настенную ставьте вертикально. Под разным углом и светом один и тот же цвет читается по-разному. Хотите свести пол и стену в один тон - попросите в салоне два образца и поставьте их сразу так, как они будут стоять у вас: один на полу, второй вертикально рядом. И проверьте свет: в залах обычно яркий белый, а дома он другой. В хороших салонах есть лампа с переключением температуры - попросите посмотреть образцы под 3000 К и 4000 К, ближе к вашему будущему сценарию света.

Подробнее: про ошибки этого этапа - наш гайд «8 ошибок на старте ремонта».

01

Подготовка и демонтаж

Стройка начинается не с молотка, а с защиты: лифт, общий коридор и входная дверь зашиваются оргалитом и плёнкой - это ваш аргумент перед управляющей компанией, что дому ничего не повредили. Собираются временные системы: строительный санузел и временный электрощиток.

Дальше - демонтаж: снос лишних перегородок, зачистка поверхностей до основания, срез старых труб и проводки, организованный вывоз мусора.

Где переделывают: пожалели время на зачистку старой штукатурки - новые слои держатся на старых и позже отваливаются вместе.

02

Геометрия: новые стены и выравнивание

На голой коробке размечаются оси лазером, возводятся новые перегородки, стены выравниваются штукатуркой по маякам. Квартира получает свою геометрию - прямые углы и ровные плоскости.

- **Проконтролировать:** прямые углы там, где встанут кухня и встроенная мебель; двухметровое правило ложится на стену без просветов.
- **Углы 90° нужны по всей квартире, а не только под кухней.** Правило простое: там, где угол должен быть прямым, он должен быть прямым везде. Особенно там, где ляжет плитка: развёрнутый или острый угол виден на раскладке сразу - подрезка уезжает, шов расходится. Исключение - квартиры неправильной формы, где не прямые углы заданы самим домом: такие места решаются проектом заранее, а не по месту.

Где переделывают: кривая геометрия всплывает в самом конце - когда столешница не прилегает к стене, а шкаф встаёт со щелью клином. Сейчас исправление стоит копейки, в конце - невозможно.

03

Скрытая инженерия

Самый ответственный из скрытых этапов. В штробы укладываются кабели, собирается электрощит, разводятся трубы воды и отопления, монтируются трассы кондиционеров и вентиляция. Всё - по проекту, не «где удобно

мастеру». Штробы в несущих стенах – только вертикальные.

ОБЯЗАТЕЛЬНО

Фото-карта инженерии. Перед тем как штробы закроют, сфотографируйте каждую стену с приложенной рулеткой – расстояния до углов и пола. Эти фото не раз спасут: и чтобы не просверлить провод, вешая полку, и чтобы найти трубу через пять лет.

Где переделывают: розетку «забыли» в нужном месте – после отделки это штробление готовой стены заново.

04

Пол: изоляция и стяжка

Пол – слоёный пирог, и красивое покрытие – только верхний слой. Под ним: чистое основание, гидроизоляция (в мокрых зонах – с заходом на стены), шумоизоляция, тёплый пол, демпферная лента по периметру – и стяжка.

- **Проконтролировать:** гидроизоляция санузлов сплошная, с «юбкой» на стены; стяжка ровная, без трещин, выдержан срок набора прочности.
- **Снимите скрытые слои на фото до стяжки.** Гидроизоляция и шумоизоляция фиксируются так же, как фото-карта инженерии: пока их не накрыла стяжка. Это единственное доказательство, что слой уложен и уложен целиком – и для вас, и для управляющей компании.
- **Раскладка тёплого пола – на схеме.** Сохраните план укладки контуров с привязкой к стенам. По нему потом видно, где нельзя сверлить, и видно, что грели не под встроенной мебелью.

Где переделывают: экономия на гидроизоляции - это ремонт соседям снизу при первой протечке. Дешевле всего на этом этапе стоит именно тот слой, который потом не переделать.

05

Потолки и коробка

Собираются каркасы и конструкции из гипсокартона: потолки, ниши под шторы, коробка, скрывающие коммуникации. Здесь геометрия встречается со светом - в коробах и нишах прячутся будущие светильники и треки.

Часть конструкций делается не под технику, а ради вида: кессоны, карнизы, ниши, лепной декор. Это нормально, но решение принимается именно сейчас, на этапе каркасов: декору нужна своя высота, основание и подготовка. После чистовой отделки добавить его - значит вскрывать готовый потолок.

Проконтролировать: каждая конструкция совпадает с планом потолка и планом света - и та, что прячет коммуникации, и та, что стоит ради красоты.

06

Предчистовая: белые стены и два замера

Квартира становится белой: стыки армируются, стены шпаклюются, оклеиваются стеклохолстом и шлифуются до гладкости. Это этап-рубеж с двумя ключевыми замерами:

— **После черновой** - снять фактические размеры, чтобы успеть подвинуть инженерии: если выключатель перестал помещаться в простенок, увидеть это нужно сейчас.

— **После предчистовой** - только теперь заказывать мебель и кухню: стены оштукатурены, высоты выверены, размеры финальные.

Где переделывают: мебель, заказанная по ранним размерам «с картинки», приезжает и не встаёт. Очень частая и дорогая переделка - а её причина всегда на этом шаге.

07

Плитка

Мокрые зоны одеваются в плитку: разметка и сухая раскладка, укладка с системой выравнивания, затирка, герметизация примыканий. Хорошего плиточника видно по мелочам: ровные крестики швов, аккуратные запилы углов, подрезки в незаметных местах.

— **Лючки доступа - в раскладке, а не после неё.** К сифонам, кранам, счётчикам и фильтрам должен остаться доступ для обслуживания. Ревизионные лючки закладываются в схему до укладки, иначе добираться до них придётся через разбитую плитку.

— **Внешние углы - запилом под 45°.** Плитку и керамогранит на внешних углах подпиливают под 45 градусов и стыкуют между собой: угол получается аккуратным, без накладок. Работа кропотливая, и делает её не каждый плиточник - спрашивайте заранее.

— **Отдельно смотрите, кто делает затирку.** Эпоксидная затирка при нанесении способна поцарапать глянцевую плитку с блеском. Мастер должен уметь с ней работать: это не тот этап, который отдают «кому-нибудь из бригады».

Проконтролировать: раскладку согласуйте до укладки - на схеме, а не «по месту»; запас плитки 5-10% из одной партии.

08

Чистовая отделка

То, ради чего всё затевалось: стены получают финальный цвет - краску, обои или декоративные покрытия, укладывается напольное покрытие, монтируются натяжные потолки. Квартира впервые выглядит как на визуализации.

— **Проконтролировать:** однородность цвета при дневном свете, невидимые стыки обоев, деформационный зазор у пола вдоль стен - его закроет плинтус.

Где переделывают: покрытия из разных партий дают разный оттенок. Запас из одной партии решает проблему до её появления.

09

Чистовая инженерия и двери

Электрика и сантехника «оживают»: ставятся розетки и выключатели, вешаются светильники, монтируется чистовая сантехника и внутренние блоки кондиционеров. Устанавливаются межкомнатные двери.

— **Прозвоните электрику отдельно.** Позовите специалиста с прибором: он проверит каждую линию и каждую розетку - не перебит ли кабель во время отделки - и убедится, что заземление есть там, где должно быть. Это полчаса работы, а перебитый кабель, найденный после отделки, стоит вскрытой стены.

Проконтролировать: все сценарии света работают; дверь, приоткрытая наполовину, не двигается сама - значит, стоит ровно.

10

Мебель, декор и уборка

Собирается встроенная мебель, расставляется остальная, вешаются шторы, зеркала и картины. Финал - генеральная послестроительная уборка, после которой квартира готова к заезду.

Проконтролировать: фасады мебели отрегулированы (ровные линии зазоров), на ножках - защита пола.

Карта пути одной страницей

ШАГ	ЧТО ПРОИСХОДИТ	ТОЧКА КОНТРОЛЯ
00	Проект, согласования, смета, договор	Перепланировка согласована, требования УК на руках
01	Подготовка и демонтаж	Защита общих зон до старта
02	Перегородки, штукатурка	Углы 90°, правило без просветов
03	Электрика, сантехника, вентиляция	Фото-карта с рулеткой
04	Гидро-, шумоизоляция, стяжка	Слои сняты на фото до стяжки
05	Потолки и коробка	Совпадение с планом света
06	Шпаклёвка, шлифовка	Два замера: инженерия / мебель
07	Плитка в мокрых зонах	Раскладка, лючки и запилы - до укладки

ШАГ	ЧТО ПРОИСХОДИТ	ТОЧКА КОНТРОЛЯ
08	Цвет, полы, потолки	Одна партия материала
09	Свет, сантехника, двери	Линии прозвонены, заземление есть
10	Мебель, декор, уборка	Готово к заезду

Итог

Ремонт - это не хаос, а последовательность, в которой каждый слой закрывает предыдущий. Пока решение на бумаге - оно бесплатно; когда слой закрыт - оно стоит как вскрытие готового. Поэтому лучший ремонт начинается не с молотка, а с проекта, сметы и договора.

Не хочется проходить этот путь самостоятельно? Мы ведём его целиком: проект, смета, контроль каждого этапа.

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.