

ДМИТРИЙ РОЖКОВ

РЕМОНТ БЕЗ ПЕРЕПЛАТ

Как не потерять деньги,
выбрать мастеров и получить результат,
за который не придётся платить дважды

ПРАКТИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО

ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ
КВАРТИР, ДОМОВ
И ТЕХ, КТО ТОЛЬКО
ПЛАНИРУЕТ
РЕМОНТ



РЕАЛЬНЫЕ
СМЕТЫ
И ЦЕНЫ



ПРОВЕРЕННЫЕ
ПОДРЯДЧИКИ
И МАСТЕРА



КОНТРОЛЬ
КАЧЕСТВА
НА ВСЕХ ЭТАПАХ



ЧЕК-ЛИСТЫ
ДЛЯ КАЖДОГО
ЭТАПА

СТРОИТЕЛЬСТВО И РЕМОНТ ОТ А ДО Я

ТЕХНОЛОГИЯ РАБОТ, КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА
И ОШИБКИ, КОТОРЫЕ ОБХОДЯТСЯ ДОРОГО

ДМИТРИЙ РОЖКОВ
Ремонт без переплат.
Полное руководство Как
организовать ремонт,
контролировать расходы
и не переделывать работу

<https://litres.ru/74610099>

SelfPub; 2026

Аннотация

Ремонт часто становится дороже не из-за одного неудачного решения, а из-за цепочки ошибок: поздних замеров, неполной сметы, неподготовленного основания, неучтённых коммуникаций и работ, которые закрыли без проверки. Это практическое руководство помогает разобраться в последовательности ремонта, выбирать материалы по назначению, оценивать работу подрядчиков и принимать выполненные этапы. В книге собраны понятные объяснения, типичные ошибки и чек-листы для планирования, сметы, скрытых работ и приёмки. Цель — не обещать ремонт без проблем, а помочь сделать расходы прозрачнее, а решения — обоснованнее.

Содержание

ОГЛАВЛЕНИЕ	4
ВВЕДЕНИЕ. ПОЧЕМУ РЕМОНТ ОБХОДИТСЯ ДОРОЖЕ, ЧЕМ ПЛАНИРОВАЛОСЬ	7
ЧАСТЬ I. ПОДГОТОВКА К РЕМОНТУ	13
ГЛАВА 1. ГЛАВНАЯ ОШИБКА ДО НАЧАЛА РЕМОНТА	13
ГЛАВА 2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАБОТ: ПОЧЕМУ НЕЛЬЗЯ НАЧИНАТЬ С КРАСИВОГО	25
Конец ознакомительного фрагмента.	33

ДМИТРИЙ РОЖКОВ

Ремонт без переплат.

Полное руководство Как организовать ремонт, контролировать расходы и не переделывать работу

ОГЛАВЛЕНИЕ

**ВВЕДЕНИЕ. ПОЧЕМУ РЕМОНТ ОБХОДИТСЯ
ДОРОЖЕ, ЧЕМ ПЛАНИРОВАЛОСЬ**

ЧАСТЬ I. ПОДГОТОВКА К РЕМОНТУ

Глава 1. Главная ошибка до начала ремонта Глава 2. Последовательность работ: почему нельзя начинать с красиво-го Глава 3. Как оценить состояние квартиры или дома Глава 4. Проект, замеры и технические решения Глава 5. Смета без неприятных сюрпризов Глава 6. Как выбрать материалы и не переплатить Глава 7. Бюджетирование и оптимизация расходов

ЧАСТЬ II. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

Глава 8. Демонтаж: что можно убрать, а что нельзя Глава
9. Подготовка поверхностей Глава 10. Перегородки, штукатурка и геометрия Глава 11. Стяжка. Полы и уровни Глава
12. Гидроизоляция, утепление и звукоизоляция

ЧАСТЬ III. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

Глава 13. Электрика: что предусмотреть до отделки Глава
14. Водоснабжение, канализация и сантехника Глава 15.
Отопление, тёплые полы и вентиляция Глава 16. Умный дом
и автоматизация

ЧАСТЬ IV. ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ

Глава 17. Скрытые работы: проверка до закрытия Глава
18. Шпаклёвка, покраска и обои Глава 19. Плитка и мокрые
зоны Глава 20. Напольные покрытия, потолки и двери Глава
21. Декоративные элементы и детали

ЧАСТЬ V. УПРАВЛЕНИЕ И КОНТРОЛЬ

Глава 22. Как выбрать бригаду и договориться об условиях Глава 23. Контроль ремонта без постоянного присутствия
Глава 24. Дефекты, приёмка и спорные ситуации Глава 25.
Как не переделывать ремонт через год

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ. ХОРОШИЙ РЕМОНТ — РЕ-
ЗУЛЬТАТ ПРАВИЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ**

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Чек-лист подготовки к ремонту Приложение
2. Чек-лист проверки сметы Приложение 3. Чек-лист
скрытых работ Приложение 4. Чек-лист приёмки отделки
Приложение 5. Словарь основных терминов Приложение 6.

Типовая структура договора подряда Приложение 7. Форма сметы Приложение 8. Руководство по фотофиксации Приложение 9. Часто задаваемые вопросы Приложение 10. Полезные ресурсы

ВВЕДЕНИЕ. ПОЧЕМУ РЕМОНТ ОБХОДИТСЯ ДОРОЖЕ, ЧЕМ ПЛАНИРОВАЛОСЬ

Представьте обычную ситуацию.

Вы решили отремонтировать квартиру. Посмотрели фотографии красивых интерьеров, выбрали плитку, напольное покрытие, цвет стен и освещение. Примерно посчитали расходы. Нашли бригаду, договорились о сроках и приготовились к тому, что через несколько месяцев сможете въехать в обновлённое жильё.

Первые дни всё идёт хорошо. Рабочие начинают демонтаж, вывозят мусор, закупают материалы. Квартира постепенно меняется. Кажется, что самое сложное уже позади.

Но затем начинаются вопросы.

Оказывается, стены нужно выравнивать сильнее, чем предполагалось. После демонтажа обнаруживаются скрытые дефекты. Электрические розетки оказываются не там, где нужны. Для укладки выбранного покрытия требуется другая подготовка основания. Появляются дополнительные работы, которых не было в первоначальной смете.

Расходы увеличиваются.

Через некоторое время выясняется, что часть работ выполнена неправильно. Где-то появились трещины, где-то на-

рушена геометрия, а в одном месте приходится разбирать уже готовую отделку, чтобы исправить то, что следовало предусмотреть раньше.

В итоге ремонт становится дороже, занимает больше времени и отнимает гораздо больше сил, чем ожидалось.

Знакомая ситуация? Она возникает не только из-за недобросовестных подрядчиков или плохих материалов. Очень часто причина заключается в том, что ремонт изначально воспринимался как последовательность отдельных задач, а не как единая система взаимосвязанных работ.

В этой системе нельзя без последствий менять всё в произвольном порядке. Нельзя оценивать качество только по внешнему виду. Нельзя считать, что дорогой материал автоматически обеспечивает хороший результат. И нельзя полагаться исключительно на обещание, что «всё будет нормально».

Ремонт требует понимания.

Почему люди переплачивают

Основные потери возникают по нескольким причинам.

Первая — решения принимаются слишком поздно.

Человек выбирает отделку, а затем выясняет, что основание требует дополнительной подготовки. Покупает сантехнику, после чего приходится менять расположение коммуникаций. Заказывает мебель, не проверив размеры и расположение выводов.

Каждое отдельное решение может казаться незначитель-

ным. Но когда одно решение влияет на другое, стоимость исправлений растёт.

Вторая — работы выполняются без достаточной подготовки.

Перед отделкой необходимо оценить состояние основания, устранить причины дефектов, проверить совместимость материалов и определить подходящую технологию.

Если этот этап пропущен, проблема может проявиться уже после завершения работ. Тогда исправлять её приходится за счёт демонтажа, повторной закупки материалов и оплаты труда.

Третья — заказчик не знает, что именно нужно контролировать.

Человек может легко оценить цвет стен или внешний вид плитки. Но ему гораздо сложнее понять, правильно ли подготовлено основание, соблюдены ли требования к гидроизоляции, проверены ли коммуникации до закрытия конструкций.

Именно здесь скрывается одна из самых неприятных особенностей ремонта: внешне аккуратная работа не всегда означает, что технология соблюдена.

Четвёртая — экономию путают с сокращением расходов любой ценой.

Можно разумно подобрать материал, сравнить предложения поставщиков, заранее рассчитать объём закупки и исключить ненужные операции.

Но можно пойти другим путём: отказаться от необходимой подготовки, выбрать несовместимые материалы или согласиться на сомнительное упрощение технологии.

В первом случае расходы оптимизируются. Во втором появляется риск заплатить за одну работу дважды.

Что на самом деле означает ремонт без переплат

Это не ремонт с самыми дешёвыми материалами. Не попытка заставить бригаду работать быстрее любой ценой. И не стремление самостоятельно выполнять каждую операцию, даже если у вас нет необходимых навыков.

Ремонт без переплат — это организация работ, при которой деньги расходуются на предусмотренный результат, а не на устранение предотвратимых ошибок.

Для этого нужно понимать пять вещей:

1. Что необходимо сделать до начала конкретной работы.
2. Какая последовательность операций требуется.
3. Какие материалы и условия подходят для выбранной технологии.
4. По каким признакам можно оценить качество.
5. Что необходимо проверить до перехода к следующему этапу.

Эти знания не заменят профессионального проектирования, квалифицированного исполнителя или технического надзора там, где они необходимы. Но они помогут вам задавать правильные вопросы, принимать более обоснованные решения и понимать, когда требуется помощь специалиста.

Как пользоваться этой книгой

Книга построена как последовательное руководство. Вы можете читать её от начала до конца или обращаться к отдельным главам по мере необходимости.

Каждая глава содержит:

- объяснение ключевых принципов;
- практические примеры;
- чек-листы для самопроверки;
- типичные ошибки и способы их избежать.

В конце книги вы найдёте приложения с чек-листами, словарём терминов и полезными формами документов.

Для кого написана эта книга

Она предназначена прежде всего для людей, которые сталкиваются со строительством или ремонтом не каждый день.

Возможно, вы приобрели квартиру в новостройке и собираетесь впервые делать ремонт. Может быть, вы решили обновить старое жильё или построить собственный дом. Возможно, у вас уже есть опыт общения со строителями, но вы хотите лучше понимать технологии и контролировать расходы.

Вам не обязательно знать профессиональную терминологию. Важнее желание разобраться, почему выполняется та или иная операция и что может произойти, если сделать её неправильно.

В книге мы будем последовательно рассматривать подго-

товку объекта, основные строительные процессы, инженерные системы, отделку, организацию работ и приёмку результата.

Каждая тема будет разбираться с практической точки зрения: что нужно знать заказчику, какие ошибки встречаются чаще всего и на что обращать внимание при проверке.

Наша цель — не превратить вас в универсального строителя. Наша цель — дать вам понимание, которое позволит принимать более грамотные решения.

Потому что качественный ремонт начинается не с покупки плитки и не с выбора цвета стен.

Он начинается с понимания того, что вы собираетесь делать, в какой последовательности и как будете проверять результат.

ЧАСТЬ I. ПОДГОТОВКА К РЕМОНТУ

ГЛАВА 1. ГЛАВНАЯ ОШИБКА ДО НАЧАЛА РЕМОНТА

Самая дорогая ошибка в ремонте нередко возникает в тот момент, когда ещё ничего не сломано, не построено и не отделано.

Это решение начинать работы без чёткого понимания конечного результата.

На первый взгляд кажется, что всё просто. Есть квартира или дом. Есть определённый бюджет. Есть список желаемых изменений. Нужно найти рабочих, купить материалы и приступать.

Но между желанием получить красивое жильё и реальным результатом находится множество технических решений. И если их не принять заранее, решения всё равно придётся принимать — только уже в процессе ремонта, когда некоторые варианты становятся дороже или вовсе недоступны.

1.1. Ремонт нельзя начинать с конца

Представим, что вы хотите получить современную ванную комнату.

Вы выбираете красивую плитку, смеситель, душевую систему, зеркало и мебель. Всё нравится, всё подходит по стилю. Можно приступать к работе.

Однако остаётся несколько вопросов.

Где будут проходить трубы? Как устроен слив? Какая конструкция пола необходима? Где располагаются электрические точки? Как будет организована защита от воды? Достаточно ли места для монтажа выбранного оборудования и последующего обслуживания коммуникаций?

Если ответы на эти вопросы не определены, внешний вид будущей ванной ещё ничего не говорит о готовности к ремонту.

Допустим, плитку уже уложили, а затем выяснилось, что расположение водорозеток не соответствует выбранному смесителю. Или высота пола изменилась, и теперь требуется корректировать примыкания. Или после установки мебели обнаружилось, что доступ к важному соединению перекрыт.

В результате приходится переделывать то, что уже казалось законченным.

Проблема заключается не в том, что человек выбрал плохую плитку или неудачную мебель. Проблема в том, что отдельные решения принимались независимо друг от друга.

Правильный подход начинается с общей картины.

Сначала определяют, каким должен быть результат. Затем выясняют, какие технические условия необходимы для его достижения. После этого выбирают материалы, согласовыва-

ют расположение оборудования и устанавливают последовательность работ.

И только потом переходят к выполнению.

1.2. Сначала обследование, потом демонтаж

Ещё одна распространённая ошибка — начинать с разрушения того, что уже существует.

Человек решает обновить квартиру и сразу заказывает демонтаж. Старые покрытия снимают, перегородки разбирают, мусор вывозят. После этого становится понятно, что нужно делать дальше.

Иногда такой подход допустим в рамках заранее спланированного ремонта. Но если демонтаж выполняется без предварительного обследования и понимания будущих решений, он может привести к дополнительным затратам.

До начала работ следует установить:

- в каком состоянии находятся стены, полы и потолки;
- имеются ли признаки протечек, сырости, плесени или разрушения материалов;
- какие конструкции можно демонтировать без нарушения безопасности;
- где проходят электрические кабели и инженерные коммуникации;
- какие дефекты требуют отдельного обследования;
- какие элементы необходимо сохранить;
- какие ограничения существуют для перепланировки.

Особенно осторожно следует относиться к несущим кон-

струкциям, общедомовым инженерным системам и работам, которые могут повлиять на безопасность здания.

Если характер конструкции неизвестен, нельзя определять её назначение только по внешнему виду или толщине. В таких случаях необходимо обратиться к квалифицированному специалисту.

Предварительное обследование помогает определить реальный объём работ. А значит, позволяет составить более обоснованную смету и уменьшить количество неприятных сюрпризов.

1.3. Почему нельзя составлять смету только по площади

Один из самых распространённых способов предварительной оценки ремонта — умножить площадь квартиры на условную стоимость квадратного метра.

Такой расчёт может использоваться для первоначальной ориентации, но он не заменяет полноценную смету.

Две квартиры одинаковой площади могут требовать совершенно разных затрат.

В одной достаточно обновить отделку и заменить напольное покрытие. В другой необходимо демонтировать старые конструкции, исправлять геометрию стен, менять электропроводку, устранять последствия протечек и выполнять сложную подготовку поверхностей.

Площадь одинакова. Объём работ — нет.

Поэтому смету нужно составлять на основе перечня кон-

кретных операций.

Для каждой работы важно понимать:

- какой объём необходимо выполнить;
- в каких единицах он измеряется;
- какие материалы потребуются;
- сколько стоит работа;
- какие подготовительные операции необходимы;
- какие дополнительные расходы могут возникнуть;
- от каких условий зависит окончательная стоимость.

Например, фраза «подготовка стен — одна сумма» мало что объясняет.

Подготовка может включать удаление непрочных покрытий, очистку, локальный ремонт, грунтование, выравнивание и другие операции. Не все из них нужны на каждом объекте.

Чем точнее определён состав работ, тем легче сравнивать предложения подрядчиков и контролировать изменения стоимости.

При этом смета не должна притворяться абсолютно точным прогнозом там, где состояние конструкций ещё не установлено. Неизвестные объёмы следует обозначать отдельно, а порядок согласования дополнительных работ — определить заранее.

1.4. Не начинайте закупку материалов без расчёта

Покупка материалов до определения технологии и объёмов работ создаёт сразу несколько рисков.

Можно приобрести избыточное количество материала, который не удастся вернуть. Можно выбрать неподходящий продукт. Можно купить отделку, для монтажа которой основание ещё не готово.

Есть и другая проблема: недостаток материалов в середине процесса. Тогда приходится срочно искать нужную позицию, а она может отсутствовать в продаже или отличаться оттенком, размером либо характеристиками партии.

Правильная закупка начинается с расчёта.

Сначала определяют объём работ и требования к материалам. Затем рассчитывают необходимое количество с учётом особенностей раскладки, технологических потерь и рекомендаций производителя.

Запас должен быть обоснованным. Универсального процента, подходящего для всех материалов и видов работ, не существует.

Для сложной раскладки плитки, например, потребуется учитывать рисунок, направление укладки, количество подрезок и возможность использования остатков. При расчёте краски важны площадь поверхности, число слоёв и расход, указанный для конкретного продукта.

Также необходимо проверять совместимость материалов между собой. Грунтовка, основание, клеевой состав, гидроизоляция и финишное покрытие должны соответствовать выбранной системе применения.

Не стоит покупать материалы только потому, что на упа-

ковке есть знакомое название или привлекательное обещание. Следует изучать техническое назначение, условия использования и инструкцию производителя.

1.5. Пять решений, которые нужно принять до начала основных работ

Чтобы не превратить ремонт в бесконечную череду срочных решений, полезно пройти предварительную проверку.

Первое. Определите конечный результат.

Решите, какие помещения будут ремонтироваться, какие функции они должны выполнять и какой уровень отделки вам необходим.

Важно не только то, как будет выглядеть интерьер, но и то, как вы собираетесь пользоваться жильём.

Второе. Обследуйте объект.

Зафиксируйте состояние конструкций, инженерных систем и существующей отделки. Отдельно отметьте дефекты, которые требуют диагностики.

Третье. Определите состав работ.

Разделите ремонт на этапы. Установите, какие операции необходимы, какие зависят от результатов обследования и какие требуют участия профильных специалистов.

Четвёртое. Составьте бюджет.

Учтите стоимость работ, материалов, доставки, вывоза отходов и других необходимых расходов. Предусмотрите резерв на обоснованные непредвиденные ситуации, размер которого зависит от состояния объекта и определённости ис-

ходных данных.

Пятое. Установите порядок контроля.

Заранее решите, кто проверяет качество, как согласуются изменения сметы, каким образом фиксируются скрытые работы и когда принимается каждый этап.

Эти решения не устранят все риски. Но они создадут основу, на которой можно строить управляемый процесс.

1.6. Практический пример: когда спешка становится дорогой

Предположим, владелец квартиры хочет обновить полы, стены и ванную комнату.

Он договаривается с бригадой, покупает часть материалов и начинает ремонт с демонтажа. После снятия старого покрытия обнаруживается, что основание пола имеет дефекты. Требуется дополнительная подготовка.

Затем выясняется, что окончательная высота пола влияет на примыкания к дверям. Часть решений по сантехнике тоже приходится корректировать, поскольку первоначальные замеры делались до определения конструкции пола.

Каждая отдельная проблема решается. Но вместе они приводят к задержкам, дополнительным закупкам и оплате незапланированных операций.

Как можно было поступить иначе?

До демонтажа следовало определить желаемые отметки чистового пола, обследовать основание, уточнить расположение оборудования и проверить взаимное влияние реше-

ний. Там, где точные параметры можно установить только после вскрытия конструкций, следовало заранее предусмотреть порядок обследования и согласования дополнительных работ.

В таком случае некоторые расходы всё равно могли возникнуть. Но они были бы связаны с установленными обстоятельствами, а не с последовательным исправлением решений, которые можно было согласовать заранее.

Именно это различие и лежит в основе грамотной организации ремонта.

1.7. Типичные ошибки начинающих

Рассмотрим подробнее ошибки, которые чаще всего допускают люди, впервые сталкивающиеся с ремонтом.

Ошибка первая: ориентация на картинку, а не на технологию.

Человек находит в интернете фотографию красивого интерьера и хочет получить такой же результат. Но фотография не показывает, какие инженерные системы скрыты за стенами, как подготовлено основание, какие материалы использованы и какова последовательность работ.

Копирование внешнего вида без понимания технической основы часто приводит к разочарованию.

Ошибка вторая: экономия на проекте.

Некоторые считают, что проект — это роскошь, доступная только для больших объектов. На самом деле даже простой план с расстановкой мебели и схемой инженерных си-

стем помогает избежать множества ошибок.

Проект не обязательно должен быть сложным и дорогим. Но он должен быть.

Ошибка третья: выбор подрядчика только по цене.

Самая низкая цена часто означает, что в смете не учтены необходимые работы или использованы материалы сомнительного качества. Впоследствии это приводит к дополнительным расходам.

Ошибка четвёртая: отсутствие контроля скрытых работ.

Если не проверять коммуникации до их закрытия, можно обнаружить проблему только после появления протечки или отказа системы. Исправление потребует вскрытия готовой отделки.

Ошибка пятая: спешка.

Желание быстрее завершить ремонт приводит к нарушению технологических пауз, пропуску необходимых проверок и принятию необдуманных решений. В результате ремонт занимает больше времени и стоит дороже.

1.8. Чек-лист первой главы

Перед началом основных работ ответьте на следующие вопросы.

- Я понимаю, какой результат хочу получить.
- Я определил помещения и конструкции, которые входят в ремонт.
- Я проверил состояние объекта или запланировал необ-

ходимое обследование.

- Я не собираюсь демонтировать конструкции без понимания их назначения.
- Я составил предварительный перечень работ.
- Я понимаю, какие материалы и технические решения потребуются.
- Я знаю, какие объёмы пока невозможно определить точно.
- Я предусмотрел порядок согласования дополнительных расходов.
- Я определил, кто будет контролировать качество.
- Я понимаю, какие работы нельзя закрывать последующей отделкой без предварительной проверки.

Если на несколько вопросов вы пока не можете ответить, это не повод отказываться от ремонта. Это сигнал, что до начала соответствующих работ необходимо собрать недостающую информацию.

1.9. Главное, что нужно запомнить

Ремонт становится управляемым не тогда, когда рабочие выходят на объект, а тогда, когда определены цель, исходные условия, последовательность действий и правила контроля.

Необязательно заранее знать каждую мелочь. Но необходимо отличать то, что уже определено, от того, что ещё предстоит выяснить.

Чем меньше важных решений остаётся на последний момент, тем меньше вероятность оплачивать последствия соб-

ственной спешки.

ГЛАВА 2.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАБОТ: ПОЧЕМУ НЕЛЬЗЯ НАЧИНАТЬ С КРАСИВОГО

Есть одна особенность ремонта, которую легко недооценить, если никогда не приходилось организовывать строительные работы.

Большинство людей воспринимают ремонт как набор отдельных задач. Нужно сделать стены, положить плитку, установить двери, смонтировать потолок, покрасить поверхности и расставить мебель. Кажется, что достаточно найти хороших мастеров и последовательно выполнить все пункты.

Но ремонт устроен сложнее.

В строительстве практически каждая операция связана с предыдущей и последующей. Результат одной работы становится основанием для другой. Ошибка на раннем этапе может проявиться значительно позже, когда внешне всё уже будет выглядеть законченным.

Поэтому важно не только то, кто выполняет работу и какие материалы используются. Не менее важно, в какой момент выполняется каждая операция и что должно быть готово до её начала.

Представьте, что вы покрасили стены, а затем решили перенести электрическую розетку. Придётся штробить готовую поверхность, восстанавливать штукатурку, заново шпаклевать и красить.

Или другой пример: вы установили дорогой напольный плинтус, а после этого начали выполнять работы, сопровождающиеся большим количеством пыли и влаги. Плинтус может получить повреждения, и его придётся менять или восстанавливать.

Иногда подобные ситуации неизбежны. Например, при обнаружении скрытого дефекта. Но очень часто они возникают из-за неправильного планирования.

Чтобы этого избежать, нужно научиться видеть ремонт не как список покупок и услуг, а как единую технологическую цепочку.

2.1. Принцип, который экономит время и деньги

У строительных работ есть простая закономерность: сначала выполняют то, что создаёт основу, затем то, что зависит от этой основы, и только после этого переходят к операциям, формирующим окончательный внешний вид.

Однако это не означает, что существует одна универсальная последовательность для любого объекта. В квартире с ремонтом под ключ, в старом доме, в новостройке без отделки и в деревянном здании технологические решения будут отличаться.

Даже внутри одного объекта порядок отдельных опера-

ций может зависеть от выбранных материалов, конструкций и инженерных систем.

Поэтому правильная последовательность определяется не привычками конкретной бригады, а проектом, состоянием объекта и требованиями применяемых технологий.

Тем не менее общую логику можно представить следующим образом.

Этап 1. Обследование и планирование.

Определяют состояние конструкций, состав работ, будущую планировку, расположение оборудования, требования к инженерным системам и последовательность операций.

Этап 2. Подготовка объекта.

Организуют рабочую зону, защищают сохраняемые элементы, обеспечивают безопасное выполнение работ, при необходимости отключают соответствующие инженерные системы и согласовывают необходимые разрешения.

Этап 3. Демонтаж и устранение выявленных проблем.

Удаляют покрытия и конструкции, которые действительно подлежат демонтажу. После вскрытия проверяют состояние скрытых элементов и уточняют объём необходимых восстановительных работ.

Этап 4. Основные конструктивные и черновые работы.

Выполняют предусмотренные проектом изменения, устройство перегородок, подготовку оснований, необходи-

мые ремонтные операции и другие работы, формирующие основу будущей отделки.

Этап 5. Инженерные системы.

Прокладывают предусмотренные проектом коммуникации, выполняют монтаж и необходимые проверки. Часть этих работ ведётся параллельно с черновыми строительными операциями, поэтому их последовательность необходимо согласовать заранее.

Этап 6. Подготовка поверхностей и защита от влаги.

В зависимости от объекта выполняют стяжки, штукатурку, гидроизоляцию, выравнивание и другие необходимые операции. Важно соблюдать технологические интервалы, требования к влажности и условиям нанесения материалов.

Этап 7. Чистовая отделка.

После подготовки оснований и завершения необходимых проверок выполняют укладку плитки, окраску, монтаж напольных покрытий, установку дверей и другие отделочные работы в согласованной последовательности.

Этап 8. Установка оборудования и завершающие операции.

Монтируют сантехнику, светильники, электрические механизмы, мебель и другие элементы, выполняют регулировки, проверяют работоспособность систем и устраняют замечания.

Этап 9. Приёмка.

Проверяют качество выполненных работ, комплектность оборудования, состояние отделки, функционирование инженерных систем и соответствие результата согласованным требованиям.

Это общая схема, а не инструкция, которую следует механически применять к каждому объекту. Например, отдельные инженерные операции выполняются до штукатурки, другие — после отделки. Некоторые виды напольных покрытий укладывают на разных этапах в зависимости от технологии и организации работ.

Главное — понимать причины каждого решения.

2.2. Почему нельзя торопиться с чистовой отделкой

Чистовая отделка создаёт тот результат, который видит владелец квартиры. Поэтому именно ей часто уделяют больше всего внимания.

Выбирают оттенок краски, фактуру плитки, рисунок напольного покрытия, форму дверей и дизайн светильников.

Это естественно. Но внешний вид помещения зависит от качества работ, которые выполняются задолго до появления красивых поверхностей.

Плитка не исправляет неправильную геометрию основания. Краска не устраняет причины появления трещин. Дорогой ламинат не компенсирует неподходящие условия эксплуатации. Декоративная панель не должна использоваться для сокрытия опасных дефектов или проблем с коммуника-

циями.

Если основание подготовлено неправильно, даже хороший материал может не обеспечить ожидаемый результат.

Рассмотрим три распространённые ситуации.

Ситуация первая: стены начали красить слишком рано.

Стены выглядят ровными, поверхность высохла на ощупь, и бригада приступает к окраске.

Но перед этим не проверили качество шпаклёвки, наличие мелких дефектов и условия, необходимые для нанесения краски. При боковом освещении становятся заметны волны, риски от инструмента и локальные неровности.

После нанесения финишного покрытия исправление может потребовать повторной подготовки и окраски всей поверхности или её части.

Как поступить правильно?

До начала окраски следует проверить готовность основания, его прочность, чистоту, допустимую влажность и другие параметры, предусмотренные технологией выбранной системы. При необходимости выполняют пробное окрашивание на согласованном участке и оценивают результат в условиях освещения, близких к будущей эксплуатации.

Важно понимать: краска не является средством выравнивания стены. Если геометрия основания неудовлетворительна, её нужно исправлять соответствующим способом.

Ситуация вторая: напольное покрытие выбрали

раньше, чем определили конструкцию пола.

Владелец выбрал покрытие и договорился о монтаже. Но толщина будущих слоёв пола не была окончательно определена.

После устройства основания выясняется, что высота пола отличается от ожидаемой. Возникают сложности с дверями, переходами между помещениями и примыканиями.

Иногда проблему удаётся решить корректировкой отдельных элементов. В других случаях приходится переделывать часть конструкции.

Что следовало сделать?

До закупки материалов нужно определить конструкцию пола, включая необходимые выравнивающие слои, звукоизоляцию, гидроизоляцию или утепление, если они предусмотрены проектом, а также толщину финишного покрытия.

Затем рассчитывают итоговые отметки и проверяют сопряжения с дверными проёмами, соседними помещениями и инженерными элементами.

Такой подход позволяет заранее обнаружить несовместимость решений.

Ситуация третья: коммуникации закрыли без проверки.

Трубы и кабели смонтированы, рабочие готовы закрывать штробы, короба или другие конструкции.

Но никто не проверил, соответствует ли монтаж проекту, выполнены ли необходимые испытания и зафиксировано ли

расположение скрытых коммуникаций.

После отделки обнаруживается протечка или другая неисправность.

В результате приходится вскрывать готовые поверхности, устранять дефект и восстанавливать отделку.

Поэтому перед закрытием скрытых систем нужно выполнить предусмотренные проверки, оформить необходимую документацию и зафиксировать расположение коммуникаций фотографиями с понятными ориентирами и размерами.

Конкретный порядок испытаний зависит от типа системы и требований проекта. Электрические измерения, проверку трубопроводов и другие специализированные операции должны выполнять компетентные специалисты с использованием подходящих приборов.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.