



ОЛЬГА ДУКВЕН

Ремонт в новостройке

КАК НЕ ИСПОРТИТЬ
СЕБЕ ЖИЗНЬ?

12+

Ольга Дуквен

**Ремонт квартиры в новостройке.
Как не испортить себе жизнь?**

«ЛитРес: Самиздат»

2019

Дуквен О. А.

Ремонт квартиры в новостройке. Как не испортить себе жизнь? /
О. А. Дуквен — «ЛитРес: Самиздат», 2019

ISBN 978-5-532-09955-5

Книга написана для людей, планирующих ремонт квартиры в новостройке и не имеющих опыта в данном вопросе. Так как с ремонтом квартиры большинство людей сталкивается относительно редко, у новичков неизбежны ошибки в ремонте, которые могут привести к печальным и дорогостоящим последствиям. В книге раскрыты наработанные лайфхаки, как сделать ремонт без ошибок, быстро и сэкономить на нем.

ISBN 978-5-532-09955-5

© Дуквен О. А., 2019
© ЛитРес: Самиздат, 2019

Ольга Дуквен

Ремонт квартиры в новостройке.

Как не испортить себе жизнь?

ВВЕДЕНИЕ

Сразу же после покупки квартиры мы начинаем мечтать о том, какой хороший, яркий и необычный сделаем ремонт. Воображаем в нашем сознании, как приглашаем родственников или друзей на новоселье, как все восхищаются интерьером нашего нового жилья. Пожалуй, это своего рода легкомыслие испытывает лишь человек, не знавший ранее, что такое ремонт, сколько он стоит и сколько времени и сил отнимает.

Знаете, сколько звонков от потенциальных клиентов поступает в отделочные компании ежедневно? 9 из 10 звонящих звучат так: «Сколько будет стоить ремонт?». И в 99% случаев они получают цифру искусственно заниженную в 3-4 раза.

Большинству подрядчиков все равно на то, что деньги у заказчика закончатся, в лучшем случае, на половине ремонта, а то и на первых этапах. Их задача заманить заказчика низкой ценой, а дальше предлагать провести дополнительные работы. Те цены, которые Вы видите на сайтах ремонтных компаний, как правило, нужно умножить на 2 или на 3. Только тогда Вы получите актуальную стоимость ремонтных работ без учета стоимости материалов. Поэтому, если Вам объявляют заведомо низкую стоимость, будьте бдительны, скорее всего, либо появятся дополнительные работы, либо компания вовсе не собирается исполнять свои обязательства.

Первое, что нужно учитывать при планировании бюджета, это то, что квартиру нужно ремонтировать так, чтобы она не превратилась из актива в пассив. Конечно, многие со мной поспорят, и скажут, что квартира не может быть пассивом, но это не так. Иногда человек настолько отдается ремонту квартиры своей мечты, который ему попросту не по карману, что залазит в огромные долговые ямы и по итогу продает квартиру, так и не успев доделать в ней ремонт и выпить первую чашечку кофе, проснувшись рано утром в своей новой шикарной постели. Чтобы не допустить этого, рекомендуем Вам пользоваться этим простым правилом: та цена, которую Вы заплатите за ремонт квартиры, не должна заставить Вас влезть в долги или потратить последние деньги на ремонт.

Всегда нужно учитывать, что любой, даже самый износостойкий, ремонт если и не испортится физически за 5-7 лет, то как минимум морально устареет, и Вам захочется его обновить. Поэтому старайтесь использовать современные отделочные материалы, но доступные для Вас. То же самое касается отделки стен и потолков. В наше время есть огромное разнообразие материалов, многие из которых стоят недешево и давно приелись глазу, а другие достаточно доступны и неоднообразны.

Поэтому планировать стоит в первую очередь такой ремонт, который Вам по карману. В этой книге мы откроем секреты удачного ремонта, который не загонит Вас в долги, расскажем общую технологию работ, а также основные ошибки, которые совершает большинство людей, купивших квартиру в новостройке.

КАК ПРИНЯТЬ КВАРТИРУ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

Для того, чтобы правильно принять квартиру в новостройке от застройщика, Вам потребуется заранее подготовить список выполненных застройщиком работ, а также установленных изделий, которые необходимо проверять. По сути, это будет небольшой чек-лист проверки.

Не стоит легкомысленно относиться к процессу приемки квартиры. Ведь, если Вы упустите какие-либо недостатки и подпишите акт приема-передачи, доказать что-либо застройщику будет проблематично. Но если Вы грамотно задокументируете все дефекты еще до приемки квартиры, застройщик будет обязан их устранить или компенсировать Вам стоимость их устранения.

Кстати, если Вы не обладаете свободным временем для изучения строительных норм, правил и проведения приемки квартиры – такую работу просто можно доверить независимому эксперту прошедшему аттестацию. Желательно, чтобы такой эксперт имел специальные приборы и инструменты для контроля качества строительных работ (например, лазерный дальномер и уровень, цифровой угломер, анемометр, тепловизор и т.д.).

Если Вы решили принимать квартиру самостоятельно, убедитесь в наличии всего необходимого инвентаря. Итак, Вам нужно взять с собой:

Бумагу, ручку и планшет (на нем удобнее писать);

Фонарик или телефон с фонариком (в некоторых помещениях может быть темно, например, в санузле или кладовой);

Рулетку (обычную или электронную);

Молоток (для проверки монолитных конструкций на предмет пустот);

Строительный уровень;

Отвес или осепостроитель;

Зажигалка (для проверки наличия тяги воздухопроводов и сквозняков в окнах);

Отвертка с индикатором, лампочка с патроном, зарядное устройство для мобильного телефона;

Фотоаппарат;

Стремянку.

Чтобы понять, что именно Вам необходимо проверять, нужно знать, о каких работах была договоренность с застройщиком. Эта информация указывается в договоре и в проекте.

Итак, что следует проверять при приемке квартиры?

Подъезд и лестничную клетку;

Двери и окна;

Электропроводку и электрические приборы;

Водоснабжение и канализацию;

Отопление и теплоизоляцию;

Вентиляцию;

Пол, стены, потолок;

Отделку (если квартира сдается с внутренней отделкой).

Если в социальных сетях есть группы вашего ЖСК, обязательно изучите, какие комментарии оставляют владельцы квартир, которые уже провели приемку. Как правило, проблемы у всех одинаковые.

Начинать проверку нужно с придомовой территории. Придомовая территория является местом общественного пользования, и несмотря на то, что Вы купили только квартиру, Вы также являетесь совладельцем придомовой территории. Поэтому нужно проверить, что обеща-

ния застройщика выполнены: например, есть детская площадка, озеленение, тротуары, количество парко-мест соответствует заявленному и т.д.

Следующее, что необходимо осмотреть – подъезд и лестничная клетка. Оценивать необходимо по внешнему виду, качеству отделки и наличию освещения. Не забудьте проверить наличие и работоспособность лифта. Мусоропровод часто бывает заваренным, потому как после сдачи дома, на собрании жильцов принимается решение: будут пользоваться им или контейнером.

Далее – входная дверь. В большинстве случаев застройщики ставят дешевую дверь, подразумевая, что покупатель ближе к окончанию ремонтных работ будет ее менять. Но все же Вам нужно проверить, что дверные короба ровные и вертикальные, что петли не болтаются, а сама дверь без проблем открывается и закрывается, что исправен замок.

Следующее – окна. Окна должны плавно открываться, без зацепов и рывков, а также плотно закрываться. Створки не должны быть перекошенными. Естественно, на окнах не должно быть трещин и сколов: ни на стекле, ни на оконной раме. Проверьте, хорошо ли прилегает уплотнитель, нет ли пустых зазоров на стыках между рамой окна и бетоном, присутствует ли “лента ПСУЛ”.

Чтобы проверить вентиляцию, необходимо открыть окно в режиме проветривания и проверить наличие вентиляционной тяги. Для этого подносим к вентиляционному отверстию зажигалку – пламя должно отклониться в сторону отверстия.

Электрика. Начинаем с проверки наличия электросчетчика и записываем его текущие показания. Иногда застройщик заводит в квартиру только вводной кабель с щитом и розеткой, в таком случае требуется проверить работоспособность розетки. Но часто застройщик выполняет базовую электрику (минимально необходимое количество розеток и выключателей). Кстати, если это так, обязательно возьмите у застройщика полную схему электроснабжения всей квартиры.

Итак, если базовая электрика выполнена, проверяем наличие и действие предохранителей-автоматов. Выключаем и включаем свет: последовательно должны выключаться и включаться электрические контуры. В щитке должно быть установлено УЗО, отключающее всю электросеть в квартире. Нажмите кнопку «test» и проверьте его действие.

Водоснабжение и канализация. Проверьте визуально дефекты монтажа труб и стояков: на стыках не должно быть влаги, а на самих трубах горячей и холодной воды, должна присутствовать теплоизоляция. Перепишите показания счетчиков, кстати, они должны быть опломбированы, и убедитесь, что установлены фильтры грубой очистки, компенсаторы гидроудара и другое оборудование, заявленное застройщиком.

Отопление. Радиаторы, стояки и трубы отопления не должны болтаться, быть деформированы и иметь следы протечек. Радиаторы должны быть установлены по ГОСТУ, на расстоянии от пола не менее 60 мм, от стены – не менее 25 мм, от нижней поверхности подоконника – не менее 50 мм. Все соединения труб должны быть сварными, терморегуляторы должны вращаться без усилий. Если в квартире центральное отопление, оценить качество самого отопления в теплое время года будет невозможным. Однако в таком случае Вам необходимо в смотровом листе указать, что проверка отопления не проводилась.

Следующее, что необходимо проверять – пол, стены и потолок. Для проверки берем рулетку, уровень, отвес и стремянку. Измерьте рулеткой высоту потолков, она должна совпадать с заявленной в проекте, быть одинаковой по нескольким углам. На потолке не должны быть перепады и следы влаги, естественно, щели и трещины также недопустимы. Горизонт стяжки проверяется обычным строительным уровнем, на стяжке не должно быть наплывов, трещин или пустот. Стяжка не должна “гулять”.

Если стены заполнены пенобетоном, в швах не должно быть пустот. Уровень стен проверяем также с помощью строительного уровня или отвеса. Нитка отвеса и стена должны

быть параллельны друг другу. Если в стоимость черновой отделки входила штукатурка стен от застройщика, проверить качество штукатурки можно обычным правилом. Проверять нужно каждую стену, а особенно тщательно те, где будет находиться мебель. Если вдруг в Вашей квартире присутствуют трещины в монолитных стенах, оголенная арматура, это серьезные нарушения, которые необходимо устранять.

Нужно проверить и площадь квартиры. При строительстве дома возникают погрешности, которые могут повлиять на итоговую площадь квартиры. Если площадь квартиры окажется больше, покупатель обязан доплатить застройщику за дополнительные метры, если меньше, то застройщик возвращает покупателю оплаченные деньги. При этом, потребовать разницу с застройщика Вы сможете после того, как сотрудники БТИ проведут замеры.

Важно помнить, что перед приемкой застройщик обязан письменно уведомить покупателя о готовности к приемке. Информация публикуется на сайте застройщика, отправляется заказное письмо покупателю или покупатель информируется иным способом. Поэтому если “не горит”, бежать на приемку не нужно, но учитывайте, что в соответствии со статьей 8 ФЗ 214: «Если покупатель в течение 2 месяцев уклоняется от приемки квартиры, застройщик имеет право передать ее в одностороннем порядке». А после передачи квартиры покупатель несет полную ответственность самостоятельно.

КАК РАСПЛАНИРОВАТЬ БЮДЖЕТ

Запланируйте, сколько Вы можете потратить на отделочные работы, мебель, текстиль и оформление декором. Эта цифра должна быть комфортная для Вас, а не предельно допустимая. Также данную сумму в дальнейшем Вам необходимо будет озвучить и дизайнеру. Компания, которая будет выполнять ремонт, должна быть в курсе Вашего бюджета.

Часто на практике мы слышим фразу от заказчиков: «Зачем мне говорить вам, сколько я планирую потратить? Вы сделаете мне смету под эту цифру». Почему важно быть открытым в этом плане? Ремонт – процесс сложно прогнозируемый и затратный, и, даже если Вы в начале ремонта думаете, что можете позволить себе дорогую итальянскую плитку, есть большая вероятность того, что к моменту приобретения этой плитки, Вы передумаете. К тому моменту дизайн-проект уже будет разработан и утвержден, и замена плитки повлечет за собой дополнительные затраты.

Немалую часть бюджета и времени занимает черновая отделка, и часто заказчики этот момент недооценивают. Ремонт начался, работы идут уже второй или третий месяц, бюджет заказчика уже израсходован на 70-80 или даже 100 %, а чистовые работы так и не начались. Не хотите оказаться в такой ситуации? Тогда смело сообщайте дизайнеру Ваш бюджет. Что касается строителей, если Вы будете сотрудничать с бригадой, возможно, они и посчитают ценник именно под Ваш бюджет. Однако компании в большинстве случаев работают более прозрачно, цены представлены на сайте, и под бюджет заказчика никто их не подгоняет.

Бюджет стоит планировать как весь в целом на ремонт под ключ, так и отдельно, на определенные этапы работ. Ниже мы приведем среднестатистический пример процентной составляющей этапов ремонта в нашей компании. Хотелось отметить, что мы разрабатываем проекты 1-3 комнатных квартир в современном стиле, и в своих расчетах основываемся исключительно на нашей практике. Приведенные ниже данные – среднестатистические, и, естественно, все индивидуально:

Ремонтно-отделочные работы – 25%;

Ремонтно-отделочные материалы – 25%;

Мебель – 40%;

Текстиль и декор – 10%.

Выделим 3 категории ремонта и опишем ориентировочный бюджет на рынке по состоянию на 2019 год на данные виды ремонта:

Вариант 1: Эконом

Здесь подразумевается ремонт такого рода: линолеум на полу во всех помещениях, кафель в санузлах, стены – недорогие обои или покраска, натяжные потолки, самое необходимое количество электроточек (3-4 розетки на комнату, по одному потолочному светильнику в комнате), минимум сантехники (душевая кабина или ванна, унитаз, мойка в санузле, мойка на кухне, стиральная машина).

Если Вы не хотите вкладывать много средств в свою квартиру, этот вариант для Вас. Конечно, во многом все зависит от качества отделки стен, которые нам предоставил застройщик, от качества электрики и сантехники, уже выполненной ранее им же. Ведь, если все это придется переделывать, Вы будете платить не только за новую работу, а еще и за демонтаж. Соответственно, если качество выполненной работы застройщиком – достойное, стоимость будет наиболее приемлемой. Нужно учитывать что большая часть ремонтных компаний занижают стоимость для клиента пока клиент не сделал заказ. Ценовой диапазон в зависимости от региона можете рассчитать таким образом. Заходите на сайт ремонтных компаний, выводите среднюю стоимость из 7-10 компаний за метр и умножаете ее на 2. Так вы получите стоимость работ, без материалов. Стоимость материалов уточните в ремонтных компаниях, выведите среднюю стоимость и умножьте также на 2. Так вы и получите стоимость вашего ремонта, работа и материал, без учета стоимости мебели.

Вариант 2: Стандарт

Обычно на полах используется ламинированное покрытие или виниловое везде, кроме мокрых зон (санузлы, кухня). В мокрых зонах используется плитка на полу, также может использоваться плитка на стенах. Стены в остальных комнатах – обои или покраска, также можно использовать недорогую декоративную штукатурку. Потолки используются натяжные тканевые или ПВХ, можно комбинировать разнообразное освещение: например, люстры, бра, точечные светильники, споты, подвесы и т.д.

Для такого варианта ремонта рекомендуем не экономить на дизайнере и заказывать проект в проверенной дизайн-студии с хорошим портфолио, так как опытный дизайнер поможет не только сделать Ваш интерьер уникальным, но и во многом сэкономить на ремонте Ваше время и деньги.

Вариант 3: Премиум

Этот вариант подходит для тех, кто готов потратить очень большую сумму денег на ремонт и хочет проживать в квартире премиум класса. Здесь многое зависит от стиля. Если у Вас классический стиль интерьера, это будет паркетная доска в качестве напольного покрытия или итальянская плитка, декоративная штукатурка на стенах, возможно, комбинированная с другими видами современной отделки стен. Если делать ремонт в таком стиле, скорее всего, у Вас будут присутствовать элементы архитектурного декора на стенах, потолках, полуколонны и колонны. Если Вы готовы вложить немалую сумму в ремонт, рекомендуем поставить инженерные коммуникации (сантехнику и электрику) премиум класса. Потолки в таком случае лучше делать гипсокартонные или натяжные тканевые, потому что они считаются более экологичными, чем ПВХ.

Для безопасности Вашего дома и удобства эксплуатации можно установить систему «Умный дом», возможности которой достаточно широки и позволяют удаленно управлять и контролировать объект. Ремонт такого уровня будет стоить от 800 у.е./м.кв. и выше. Вам обязательно понадобится опытный дизайнер с хорошим портфолио и отзывами, потому что без дизайн-проекта Вы просто наделаете множество ошибок и, скорее всего, получите полную без-

вкусицу уровня стандарт, несвязанные между собой материалы, а также воспоминания о большом количестве переделок и зря потраченных средствах.

В любом случае, какой бы вариант Вы не выбрали, помните, что он должен быть по карману. Не стоит растягивать ремонт на годы. Сделать сначала одну комнату, а потом другую будет не самой лучшей идеей, так как потратите очень много времени. И когда выявятся какие-то дефекты (а они обязательно выявятся, поверьте мне) крайних не найдете и будете устранять за свой счет.

НУЖЕН ЛИ ДИЗАЙНЕР ИНТЕРЬЕРА?

Многие думают, что в интернете много готовых примеров интерьеров, и не стоит изобретать ничего нового, ведь можно просто взять подходящий готовый вариант и адаптировать под Ваше помещение. Однако нужно учесть, что адаптировать придется, скорее всего, в своей голове, а это сложно даже для профессионального дизайнера и приводит лишь к увеличению затрат. Полученный интерьер будет едва ли похож на тот, который Вы ожидали увидеть. И главное, чтобы по итогу не получилось, как в той поговорке: «Начали ремонт в стиле хай-тек, продолжили в стиле хай так, а закончили в стиле хоть как».

Давайте рассмотрим все ситуации, которые могут надолго испортить Вам аппетит и сон, если Вы решите сэкономить на дизайн-проекте:

Вам придется потратить достаточно большое количество времени на поиск картинки в интернете, которая будет Вам нравиться по стилю и хоть немного подходить под Вашу квартиру;

Даже если Вы найдете такую картинку, она не будет подходить к Вашей квартире досконально. Тот факт, что какие-то коммуникации или другие исходные условия не соответствуют картинке постоянно, придется держать в голове;

Вероятнее всего, без дизайн-проекта Вы допустите такие частые ошибки в ремонте квартиры, как, например, установите розетку там, где не нужно или наоборот не установите там, где нужно. А в последствии, когда уже будут сделаны стены финишной отделкой, встанет вся мебель, Вы начнете переносить розетки для удобства. Это безусловно займет время, придется тратить средства и время. Но все бывает и хуже. Иногда заказчики подбирают ламинат абсолютно неподходящий под обои и узнают об этом уже в конце ремонта. Очень часто заказчики не учитывают наличие ригелей или инженерных коммуникаций, особенно, при покупке мебели. И снова приходится переделывать какие-то модули, что требует дополнительных средств;

Если Вы скачаете картинку из интернета и принесете ее строителям, скорее всего, Вам необходимо будет тратить большое количество времени на согласование каких-либо элементов. Например, на какой высоте необходимо поклеить молдинг, или где конкретно будет переход одной краски к другой, как сделать угол примыкания гипсокартонного потолка к окну, как укладывать плитку на полу прямо или по диагонали, какого размера сделать нишу над подвесным унитазом и так далее. Эти и бесконечное множество других вопросов строители могут задавать бесконечное количество раз, абсолютно в любое время суток;

Вам придется тратить много времени на подбор материалов и оборудования для комплектации объекта, очень много времени. Имея качественный дизайн-проект, Вы получите весь перечень необходимых материалов и оборудования в ведомости материалов. Без этой документации Вы будете вынуждены подбирать, комбинировать и покупать все, что касается чистой отделки: обои, краска, розетки и выключатели, ламинат, плитка на пол, плитка на фартук, мойки, смесители, сантехническое оборудование, люстры и бра, светодиодные элементы подсветки, двери, порожки, плинтуса, мебель и многое другое. Более того, Вам не нужно будет высчитывать, сколько какого материала нужно купить, – все уже будет посчитано в ведомости материалов, а это во многом позволит оптимизировать затраты.

Помните, что в любом ремонте соблюдения целостность дизайна – очень важная задача, а также не менее важной задачей является правильная технология реализации задуманного.

Учитывайте при выборе дизайнера интерьера следующие факторы:

–

наличие портфолио.

У опытного дизайнера всегда есть портфолио, он может показать Вам не один, не два и даже не 10 объектов. Например, если Вы обратитесь за дизайн-проектом в нашу студию, мы сможем показать Вам сотни проектов из наработанного портфолио, а также реализованных объектов, более того, даже провести экскурсию по объектам;

–

опыт работы

дизайнера должен быть минимум несколько лет;

–

у дизайнера должно быть

соответствующее образование

, любой квалифицированный дизайнер постоянно проходит курсы повышения квалификации. Это могут быть удаленные интернет-курсы, а также курсы у ведущих столичных дизайнеров и архитекторов;

–

квалифицированные дизайнеры, заинтересованные в постоянном повышении уровня своей работы,

постоянно участвуют в различных выставках, форумах

и других мероприятиях для дизайнеров. Они находятся в поисках новшеств в плане материалов и идей;

–

дизайнер должен подойти Вам по духу и характеру. Он должен быть терпеливым, выслушать все Ваши пожелания, «хотелки» и в дальнейшем реализовать их.

ЕСЛИ ВЫ ЗАКАЗАЛИ ДИЗАЙН-ПРОЕКТ, НУЖНО ЛИ ЗАКАЗЫВАТЬ АВТОРСКИЙ НАДЗОР?

Когда дизайнер не участвует в проекте, его роль выполняют продавец, заказчик, его родственники и даже друзья. И каждый советует то, что ему привычно. Продавец предлагает самый ходовой товар просто потому что такой диван на этой неделе купили уже 3 раза, он стоит у него дома, дома у его мамы, и продавец к нему привык. Более того, он получает за этот диван самое большое агентское вознаграждение и ему выгоднее продать именно этот диван. Родственники и друзья тоже советуют то, что было бы лучше для них, но не для интерьера. Избавить себя от таких неприятностей можно, и нужно.

Авторский надзор за дизайн-проектом стоит гораздо дешевле вашего времени, нервов и переделок. Стоимость выезда дизайнера всего лишь 5000 рублей. Подумайте сколько денег Вы сэкономите на одном таком выезде. Дизайнер выезжает на объект во время проведения ремонта 5-6 раз. 1 раз на этапе демонтажных и монтажных работ, второй на этапе готовности черновой электрики, третий – когда собраны конструкции из гипсокартона, четвертый – когда укладывается плитка, пятый и шестой – при чистовых работах. На объекте дизайнер заполняет журнал авторского надзора, если видит какие-то отступления от проекта допущенные строителями, эта информация фиксируется в журнале и направляется заказчику с предложениями о решении сложившейся ситуации, и заказчик уже принимает решение оставлять как есть или сделать так как было по проекту.

Когда Вы заказываете авторский надзор, Вы экономите и время, и деньги, и нервы

Не нужно сверять за строителями детали проекта, правильно ли расположили строители выключатели, не забыли ли сделать декоративную нишу из гипсокартона, учли ли место для карниза для штор, и так далее. Эту работу выполняет дизайнер выезжая с определенной периодичностью на объект и сверяя выполненное строителями с проектом;

Вы не тратите время на ответы на вопросы от строителей, по всем вопросам строители звонят прорабу, прораб задает их дизайнеру;

Вы не тратите свое время на подбор чистовых материалов. Стыковка плинтусов, дверей, ламината, подбор цвета затирки, подбор светильников, подбор краски и создание выкрасов и так далее – это все делает дизайнер;

Вы получаете материалы со скидками от проверенных поставщиков;

Мебель можно заказать со скидками, и она будет максимально соответствовать проекту, дизайнер проконтролирует чтобы Вам не «впарили» какую-нибудь нестандартную столешницу за которую Вам нужно будет переплатить;

Ну и самое важное. Чтобы строители не нагтели и не «садились на шею» заказчику, их тоже должен кто-то контролировать.

Заказывать авторский надзор нужно даже если Вы заказали ремонт в компании, которая обещает выполнить все под ключ. Данная компания будет Вам предлагать своих поставщиков, у которых будет свое видение как выполнить реализацию изделий заложенных в Вашем проекте, и скорее всего эти поставщики не будут заботиться о Вашем бюджете. У них будет задача заработать больше денег.

Если на объекте не будет стороннего контролирующего лица, компания и вовсе обнаглеет и будет поставлять Вам материалы дороже рынка предоставляя «левые» чеки как делает большая часть ремонтных компаний на рынке думая что их заказчик идиот.

Не хотите чтобы Ваши материалы оказались на чужом объекте? Строители так часто делают покупая материал с излишком. Для этого строителей нужно чаще контролировать и чаще бывать на объекте. Дизайнер – лицо незаинтересованное, и как раз отлично подходит для такого контроля.

В общем, авторский надзор – это очень ответственная услуга которую предоставляют не все дизайнеры, а только наиболее компетентные в этом вопросы. Тут нужна экспертность, а экспертность стоит денег. Однако и экономить заказчику в этом вопросе точно не стоит поскольку на кону весь ремонт, будущая комплектация интерьера, ну и стоимость непосредственно самой недвижимости.

МОЖНО ЛИ ДЕЛАТЬ ПЕРЕПЛАНИРОВКУ?

Многие квартиры, которые продаются от застройщика, к сожалению, не соответствуют нашим пожеланиям и очень часто приходится делать перепланировку. Если Вы хотите демон-

тировать что-либо, перенести какую-то перегородку или вообще сделать отдельную комнату – обязательно обратитесь в проектное бюро, которое может делать такие перепланировки.

Проект перепланировки обычно состоит из следующих документов:

- общая пояснительная записка;
- архитектурное решение;
- конструктивные и объемно-планировочные решения;
- система электроснабжения;
- система водоснабжения;
- отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети;
- требования к обеспечению безопасности эксплуатации объектов капитального строительства;
- пожарная безопасность.

Это типовой состав проекта перепланировки. В зависимости от ситуации могут добавляться или убираться некоторые разделы. Главное – выбрать грамотного проектировщика и не начинать работы до разработки проекта перепланировки, чтобы потом не пришлось что-либо переделывать, ведь в Российском законодательстве существует масса нюансов на эту тему.

Для тех, кто не хочет поднимать огромное количество литературы, предоставляем список запрещенных работ при перепланировке жилых и нежилых помещений.

Запрещается:

Мокрую зону смещать и увеличивать, санузел можно увеличивать только за счет коридора. Также запрещается перепланировка помещений, подразумевающая прямой выход из помещения с унитазом в жилое помещение;

Сносить все несущие стены и конструкции, вентиляционные коллекторы;

Увеличивать площадь кухни, санузла, ванной, балконов за счет жилого помещения и наоборот;

Уменьшать или замуровывать вент каналы, делать перепланировку помещений, в следствии которой будет ограничен доступ к отключающим устройствам коммуникаций общего пользования;

Перенос кухни из нежилой площади в жилую, а также перепланировка жилого помещения, объединяющая кухню с газовой плитой и жилое помещение;

Установка водяных теплых полов и приборов отопления на балконах и лоджиях;

Перепланировка квартиры без информирования всех достигших совершеннолетия жильцов квартиры и согласия владельцев квартиры;

Перепланировка помещения, в следствие которой будет ухудшена работа устройств противопожарной безопасности;

Перепланировка, которая изменяет внешний вид фасадов, балконов и лоджий, а также их функциональные свойства;

Ликвидировать естественное освещение;

Перекрывать отопительное оборудование;

Проводить перепланировку, в следствие которой будут нарушены любые строительные, технические, санитарно-гигиенические и иные требования, а также перепланировку, которая приведет к ухудшению жилищных условий и условий эксплуатации жилого помещения;

Минимальный размер комнаты, которая может образоваться в следствии перепланировки: ширина – 2,25 м.кв., площадь – 9 м.кв.

ПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ ИЛИ ДОМА, 10 АСПЕКТОВ СОЗДАНИЯ

Максимально эффективно использовать площадь помещения и создать гармоничный и функциональный интерьер – это цели любого дизайн-проекта. Процесс создания планировочного решения, будь то квартира или дом, является очень трудоемким и, конечно же, творческим. Каждый дизайнер со временем вырабатывает свой индивидуальный стиль, но также есть общепринятые правила эргономики и принципы проектирования.

Мы разделяем 10 аспектов которые нужно учитывать для создания планировочного решения.

Площадь.

Самый важный параметр – это величина помещения, а именно его площадь. Перед покупкой квартиры необходимо подумать сколько квадратных метров потребуется для каждого проживающего в ней человека. Слишком большая площадь рискует быть не использованной и стать лабиринтом для вас и вашей семьи. Но в то же время квартира должна быть просторной. Так же нужно предусмотреть и другие немаловажные факторы. Учесть возраст каждого члена семьи, пол, потребности, образ жизни и темперамент. Стоит узнать, планируется ли пополнение в семье в ближайшее время, как часто приходят гости и остаются ли ночевать. Возможно, в семье есть деловой человек, которому необходим кабинет, или тихое место, оборудованное удобным рабочим местом. Важно предусмотреть место, где остальные члены семьи будут отдыхать и заниматься хобби.

Опираясь на особенности конкретной семьи, можно определить площадь квартиры. Но стоит учитывать, что согласно Жилищному кодексу РФ норма жилой площади на одного человека равна 12 м². Эта цифра может варьироваться в зависимости от региона.

Эффективное использование площади.

В идеале в квартире не должно быть пустого и бесполезного пространства. Каждую комнату можно поделить на несколько функциональных зон. Например, в гостиной могут быть зона ТВ, столовая зона, хранения, рабочее место и так далее. И каждая такая зона занимает некоторое количество квадратных метров. Не нужно строить перегородки, так как ограничением функциональных зон является сама площадь.

Планирование помещений.

Расположение и наполнение комнат определяется количеством проживающих в ней людей, их образом жизни, количеством личных вещей и различного инвентаря. Нужно четко понимать какая мебель будет стоять в помещении, чтобы удобно ее расставить. Основываясь на общих представлениях жильцов о результате, который получится в итоге, нужно грамотно распределить жилые комнаты, кладовые и так далее. Оценить качество квартиры можно по некоторым критериям, например, удобство планировки, где соблюдены комфортные проходы, наличие кладовых и гардеробных, красивая композиция интерьера.

Для многих людей оптимальная планировка включает в себя:

Большая кухня

Два санузла

Наличие кладовой или ниши под гардеробную

Наличие балкона или лоджии

Большие окна

Стоит взять во внимание тот факт, что площадь квартиры должна быть пропорциональна количеству комнат. К примеру, если однушка 30 квадратов, то двушка должна быть больше 50 и так далее.

Пропорциональность.

Соблюдение пропорций между помещениями – это то, на что стоит обратить внимание. Постарайтесь исключить узкие и длинные комнаты прибегнув к перепланировке. Также избевайтесь от большого количества коридоров, которые съедают часть площади квартиры. Спланируйте размещение комнат так, чтобы вход в них осуществлялся через коридор, а двери при открывании не мешали свободному перемещению по квартире.

Освещенность комнат.

Обратите внимание на какую сторону у вас выходят окна. В какой период времени будет много света, а в какой мало. Расположите комнаты так, чтобы в спальне вам было комфортно просыпаться и засыпать при различном освещении. Любителям света подойдет квартира, окна которой выходят на оси «запад-восток». Так же делая перепланировку квартиры, не оставляйте жилую комнату без естественного освещения, то есть без окна.

Непроходные комнаты.

Комнаты, имеющие отдельный вход из коридора или из общей комнаты, называются непроходными. Такими обязательно должны быть спальни, детские. Проходной может быть кухня-гостиная. Можно сместить дверь к одному из углов, чтобы по стене расположить платяной шкаф. Подумайте где будет удобен вход в комнату, чтобы, например, обеспечить себе прямой проход через спальню до балкона, расположенного на противоположной стороне, при этом не огибая кровать. Так же не делайте вход в комнату настолько узким, чтобы потом вы не смогли занести туда крупногабаритную мебель.

Оборудование и планировка кухни и санузла.

Многие хозяйки согласятся с нами, что кухня является самым важным помещением в доме. Именно там многие проводят большое количество времени, так как собирают гостей и готовят еду. Кухню нужно спланировать так, чтобы, находясь там вы не уставали от передвижений по ней. Спланируйте все возможные маршруты и сценарии, так как в первую очередь кухня должна быть удобной и безопасной. Существуют разные конфигурации кухонь: угловые, прямые, п-образные, с островом. Объединяет их то, что при любой конфигурации у вас должен получиться рабочий треугольник и его периметр должен быть минимальным, для удобного передвижения.

Планирование санузла нужно опираясь конкретно на семью, которая будет проживать в квартире. Если семья большая, то санузел лучше сделать раздельным. Если же такой необходимости нет и квартира совсем небольшая, то целесообразнее сделать совмещенный санузел, так как из-за отсутствия перегородок там образуется больше свободного места, где можно расположить дополнительные места хранения и стиральную машинку, например. Расставляйте сантехнику по такому принципу: унитаз ближе к стояку, раковина рядом с ванной.

Жилые и нежилые помещения.

Жилым помещением является помещение пригодное для жизни, то есть гостиная, спальня и детская. Все остальное – это нежилые: кухня, санузел, коридор, лоджия и т.д. В идеале в квартире должна быть спроектирована кладовая. Ее площадь может быть 1,5 – 3м. Там можно расположить гардеробную или постирочную. Зависит от ее расположения в квартире. Зачастую можно встретить длинные и узкие коридоры, темные комнаты, неправильные формы помещений. Все это необходимо решить посредством перепланировки или грамотной планировки.

Идеальная планировка.

Чтобы организовать идеальное пространство, нужно идти по такому принципу: попадая в квартиру вы должны оказаться в холле или небольшой прихожей, где стоит разместить росто-

вое зеркало, шкаф для верхней одежды и пуф. Далее попадаем в просторную кухню-гостиную, откуда можем проследовать в спальню. Площадь 15-18 м² для спальни является комфортной, а вот гостиная может быть и 100м², все зависит от запросов хозяев и состава семьи. Располагайте детскую комнату там, где светлее всего. Спальни в самой дальней части квартиры, желательно с окнами во двор.

Эргономика.

Эргономичная квартира – это та квартира, в которой жильцы чувствуют себя комфортно. В ней приятно находиться не только с эстетической точки зрения, но и с практической. Чтобы разработать удобное планировочное решение, нужно посмотреть на квартиру не только в плане, но и учесть высоты всех предметов, находящихся в ней.

Если учесть все нюансы квартиры, то можно создать современное жилище, отвечающее всем требованиям быта и эстетики.

КАК УЗАКОНИТЬ ПРОЕКТ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ?

К сожалению, планировки большей части квартир далеки от идеала. Они не функциональны, не адаптированы под наш склад жизни, под количество членов семьи, и не соответствуют нашим пожеланиям и требованиям. Чтобы адаптировать квартиру под наши требования, приходится проводить перепланировку.

В российском законодательстве существует термин переустройство и перепланировка. Давайте разберемся, что это такое, и чем переустройство отличается от перепланировки.

В соответствии со статьями 25 и 29 ЖК РФ «переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения», а перепланировка жилого помещения представляет собой «изменение его конфигурации». И переустройство, и перепланировка жилого помещения должны проводиться с соблюдением требований законодательства по согласованию с уполномоченным органом.

Вообще перепланировка квартиры состоит из трех основных этапов:

Согласование перепланировки или переустройства до начала ведения ремонтных работ и получения решения о согласовании перепланировки;

Выполнение ремонтных работ;

Приемка комиссией завершенной перепланировки.

Рассмотрим подробнее процесс получения решения о согласовании перепланировки. Итак, первое, что Вам нужно сделать, – заказать проект перепланировки или переустройства квартиры. Второе – получить тех. паспорт жилого помещения. Когда тех. паспорт будет готов, Вам необходимо обратиться с заявлением о переустройстве или перепланировке жилого помещения в уполномоченный орган. К заявлению необходимо приложить утвержденный Департаментом архитектуры список документов.

После получения заявления Департамент Архитектуры или МФЦ направляет поданный Вами пакет документов специалисту отдела перепланировки для проверки наличия всех необходимых документов, а также соответствия предоставленных материалов требованиям законодательства.

По результатам проверки Вам выдадут или решение уполномоченного органа об отказе, или решение о согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения. Срок предоставления данной государственной услуги – 45 дней с момента принятия заявления и необходимых документов.

Итак, если решение положительное – можно начинать перепланировку. Когда ремонтные работы будут выполнены, Вам нужно предоставить заявление о приемке завершенной перепланировки. В течение 45 дней приемочная комиссия посещает объект и проверяет соответствие проведенных работ заявленным, готовит акт, подтверждающий завершение перепланировки жилого помещения. В случае несоответствия проведенных работ решению о согласовании перепланировки такие работы будут признаны самовольными. Будет выдано предписание: в разумный срок привести помещение в прежнее состояние. Если помещение не будет приведено в прежнее состояние, суд по иску от уполномоченного органа может признать эту перепланировку законной или незаконной. Если суд признает планировку незаконной, он может принять решение о продаже помещения с публичных торгов.

Как я рассказывала ранее, вопрос – более чем серьезный и влечет за собой массу последствий. Важно перед проведением перепланировки обратиться в проектное бюро, имеющее соответствующие лицензии, и разработать проект перепланировки. Очень желательно на руках иметь не только проект, а и соответствующее решение. Если решения о перепланировке у Вас не будет, выполненную перепланировку потребуются узаконивать через суд, и здесь Вам, как владельцу квартиры, очень важно заранее понимать законна эта планировка или нет.

КАКИЕ БЫВАЮТ СТИЛИ ИНТЕРЬЕРА?

Стиль интерьера определяет симбиоз признаков, характерных исключительно этому направлению. То есть мебель, декор, отделка соответствуют определенному стилю. На сегодняшний день таких стилей существует великое множество и для каждого характерны свои отличительные особенности. Рассмотрим самые основные стили дизайна интерьера.

Американский стиль

Планировка американского стиля – это по большому счету его отличительная особенность. Спальни и ванные комнаты отдельно, а гостиная, кухня и прихожая объединены в одно большое пространство. Этот комфортный и семейный стиль подразумевает большие комнаты, огромные кухонные гарнитуры, массивные диваны, кровати с высоким изголовьем и так далее. Комнаты наполнены воздухом, а пространства четко зонированы с помощью мебели, света. Отделка очень разнообразна от обоев с динамичным принтом до минималистичной покраски. Американскому стилю присущи арочные проемы, панно из картин или фотографий, смелое декорирование текстилем и многое другое. Декора не так много, при этом все очень функционально.

Ампир

Этот стиль легко распознать по обилию золота и гравюр Наполеона Бонапарта. Ведь он был идейным вдохновителем и главным заказчиком интерьеров этих нескромных помещений. Получился ампир очень имперским, масштабным, высокомерным, помпезным и торжественным стилем поздней эпохи классицизма. Практичность сводится на нет по сравнению с эстетикой.

Декорируется ампир в основном связками копий, стрелами, лавровыми венками, мебелью с головами мифических животных, сфинксами, кариатидами. В отделке стен используется дорогой текстиль, шелк, парча, золоченые элементы.

Английский стиль

Современный английский стиль очень состоятельный и уютный. В комнатах мебель из дорогих материалов, в отделке благородное дерево, натуральная кожа и текстиль в клетку, в полоску. Невозможно представить английский стиль без камина и библиотеки. Цветовая гамма очень сдержанная: глубокий зеленый, бордовый и бежевый всех оттенков. Строгие торшеры и настольные лампы украшают интерьер и подбираются с особым трепетом. Мягкая мебель

более округлая, мягкая и располагается напротив друг друга, чтобы можно было легко вести светскую беседу или наслаждаться одиночеством.

Ар Деко

Данный стиль появился после окончания первой мировой войны, когда люди жаждали внедрить что-то новое в свою жизнь и в интерьер. Данному стилю присущи различные геометрические узоры с четкими линиями, идеальная симметрия, лаковая деревянная мебель или блестящая металлическая, зеркала, оформленные в виде золотистого солнышка, многоуровневые потолки, контрастные цвета, тяжелые ткани. Все это разбавлено принтами листьев, веток, перьев. И дополнено различным ступенчатым освещением (торшеры, бра, настольные лампы). Этому стилю соответствуют белый, золотой, черный цвета.

Ар Нуво (Модерн)

Данный стиль олицетворяет европейский модерн, он появился в конце 19 века и включает в себя огромное количество волнообразных линий, расположенных ассиметрично и принимающих форму природных элементов. Особое внимание стоит уделить витражам, мозаикам и металлическим предметам. Особенно декорировали окна, двери и лестницы. Они создавали особую романтику интерьеру. Мебель в основном характерна деревянная, а палитра приглушенная и теплая, например, горчичный, зеленый, коричневый.

Баухауз

Данный стиль занимает особое место в истории, так как именно с него дизайн интерьера стал доступным не только богатым. Основным принципом баухауза является доступность мебели и материалов. В форме предметов интерьера присутствует геометрия и минимализм. Часто используются стеклянные поверхности, пластик, металл, кожа, дерево и плотные ткани. Мебель модульная, из которой можно составлять различные композиции. Большое количество эффектных светильников расширяет пространство, поэтому им уделяется большое внимание.

Барокко

Этот стиль создан чтобы показать силу и грандиозность церкви 17 века. Великий, драматичный, напряженный, великий и сильный – так можно описать барокко. Громоздкая мебель, продуманная до мелочей, резные потолки, золото повсюду, картины и скульптуры. Потолок объединен со стенами лепниной или фреской, на полу лакированный паркет или камень. Этому стилю присущи такие фигуры как, свитки, вензеля, ракушки. Богатый и пышный текстиль: ламбрекены, кисточки, драпировка. Основные цвета – бордовый, золотой и бежевый. Потолки украшают огромные хрустальные люстры, на полу стоят торшеры. Барокко – это синоним слова роскошь.

Бохо

С французского «Бохо» означает цыганский. Этот стиль считается одним из самых эклектичных в интерьере. Можно совмещать что угодно и сколько угодно. Чем больше, тем лучше. Множеств подушек с различными принтами, винтажные светильники, подсвечники, живые растения, непарные предметы мебели, контрастные и яркие цвета.

Каждый предмет подбирается с любовью, ведь Бохо – это про стиль, творчество, эмоции, желание экспериментировать и постоянно меняться.

Брутализм

Минималистичный, brutальный, грубый – так можно описать брутализм. Особое внимание уделяется красоте материалов: кирпичная стена, бетонная фактура, металлические конструкции и торчащие провода. Этот стиль совершенно не приемлет цвета. Только различные формы и текстуры. В нем нет уюта, только функциональность и отсутствие декора. Мебель зачастую простой формы, на ножках и скорее всего такого же цвета, что и пространство вокруг. Большим плюсом является наличие больших окон, запускающих много света в интерьер.

Готический стиль

Данный стиль пришел из архитектуры в конце 19 века, когда люди увлеклись постройками в неоготическом стиле. Характерные черты готики – это темные цвета. Основной принцип – это создание атмосферы рыцарского замка и средневековой архитектуры. Готический образ не подходит для маленьких квартир, так как темные цвета сильно сжимают пространство. При этом допустимо использовать в качестве основного цвета белый или бежевый, если недостаточно света в помещении. Мебель украшена резьбой и обита бархатом или парчей. Отделка помещения осуществляется натуральными материалами – деревом, камнем, металлом. В качестве декора для создания атмосферы используются сундуки, подсвечники, средневековые гобелены, мозаика на окнах.

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.