



# **ФЛАГМАН РЕМОНТА**

**Профессиональный ремонт квартир  
с гарантией 36 месяцев и фиксиро-  
ванными сроками**

**Ремонт квартир любой сложности в Москве и Мо-  
сковской области**

Работаем с 2009 года  
[flagmanremonta.ru](http://flagmanremonta.ru)

**1**

Вы купили квартиру в новостройке или с рук. Или вас замучили чугунные тапочки соседей сверху, слабая проводка и скрипящие полы. Или дети решили, что обои — идеальный холст.

**2**

Причин отремонтировать квартиру не счесть. И вам предстоит выбрать: брать шпатель в руки самому или доверить ремонт фирме или бригаде строителей.

**3**

Что бы вы ни выбрали, вам понадобится план, смета и базовые знания о ремонтно-строительных работах. В этой памятке мы расскажем, как подготовиться к ремонту, нанять добросовестных работников и не прогадать с материалами.

## Если нанимаете строителей

Нанять профессионалов — логичное решение, если вы везете типичный для работающего человека образ жизни: дома только завтракаете, ужинаете и спите, по будням тратите 8 часов на работу и минимум час на дорогу, а по выходным высыпаетесь за всю неделю и восстанавливаете силы. Рабочие сэкономят вам время. А оно, как известно, деньги.

Еще одна причина нанять подрядчика — уровень мастерства. Никогда не держали в руках малярные кисти, а слова «раппорт» и «колер» повергают вас в благоговейный ужас? Тогда зовите мастеров. Это только кажется, что выйдет дороже. На самом деле, в процессе обучения вы изведете столько материалов, времени и нервов, что найм профессионалов окажется дешевле.

Рассказываем, на что обратить внимание, если нанимаете компанию или бригаду.

## Читайте договор

Это обязательно. В договоре должна быть прописана гарантия, сроки, неустойка за просрочку, порядок разрешения конфликтов. К договору прилагается смета. Разумеется, реквизиты компании — ИНН, КПП, юридический адрес. Порядок сдачи-приемки работ и материалов.

Договор защищает вас в случае, если результат вас не устроит. Поэтому уделите время на внимательное чтение и не стесняйтесь задавать вопросы.

И главное: договор заключайте обязательно. Если вам предлагают махнуть на него рукой и работать «на доверии», разворачивайтесь и уходите. Все-таки квартиру отремонтировать — не пиццу заказать, мероприятие дорогостоящее. Поэтому обезопасьте себя.

## Уделите внимание срокам

Выше мы писали, что сроки и неустойка за просрочку должны быть прописаны в договоре. Если вам предлагают договор без четко обозначенного срока сдачи работ — отказывайтесь, иначе можете погрязнуть в стройматериалах и пыли на полгода-год.

В случае, если строители задерживают сдачу объекта, вы можете:

- договориться о переносе сроков;
- выбрать другого исполнителя;
- потребовать компенсацию;
- договориться о снижении цены на работу;
- разорвать договор.

Хорошо, если в договоре прописаны варианты решения проблемы. Например, неустойка или компенсация.

Если строители говорят, что вы «кипятитесь» и ничего вам возмещать они не планируют, а работу доделают сами, напомните им о Законе РФ «О защите прав потребителей». В статье 28 как раз написано, что делать в случае срыва сроков.

### **Договоритесь о гарантии**

Бывает и такое: квартиру отремонтировали полгода назад, и ее не узнать: полы скрипят, обои отклеиваются, в углах плесень. Или трубу в ванной прорвало. Что делать?

Играть на опережение. Когда заключаете договор, читайте, сколько длится гарантия на работы, на что именно распространяется. Например, мы даем гарантию 3 года на все виды работ — этого срока достаточно, чтобы выявить все возможные дефекты в отделке.

### **Ознакомьтесь с портфолио**

Чтобы понять, подходит вам компания или нет, ознакомьтесь с портфолио. Оно есть на сайте у каждой компании с опытом. Отсутствие работ должно насторожить: а вдруг вы у них в первой десятке клиентов?

Поинтересуйтесь у менеджера или прораба, можно ли осмотреть текущий объект или прогуляться по шоуруму. Сама реакция на эту просьбу наметит вам на качество услуг. А если представитель компании согласился и пригласил вас в квартиру, где идут работы, используйте возможность: посмотрите на качество отделки, как работают мастера, много ли мусора. Если получится, узнайте мнение о компании у заказчика.

### **Подготовьтесь к ремонту**

Настал тот день, когда вы определились с подрядчиком, и ваш ремонт вот-вот начнется. Поздравляем!

Чтобы старт был удачным, подготовьтесь. Вывезите мебель, или хотя бы накройте пленкой. Если вам некогда, поинтересуйтесь у представителей компании, есть ли такая услуга. Мы, например, накрываем мебель ПВХ-пленкой перед началом работ, если заказчик предпочитает оставить ее в квартире.

Насчет материалов проконсультируйтесь у прораба. Если обращаетесь в компанию, смело заказывайте материалы через них — по цене получится то же самое, а мороки меньше. С частными мастерами так делать не рекомендуем, есть риск остаться с некачественным ремонтом.

Если закупаете материалы сами, сначала привезите черновые материалы — смеси, грунтовки. Когда до окончания черновой отделки останется 1-2 недели, озаботьтесь чистовыми материалами и комплектующими. Так они не будут мешать строителям и точно не испортятся во время грязных работ. Чтобы не купить лишнего или не ошибиться в меньшую сторону, попросите прораба помочь с расчетами.

## **Составьте план на бумаге**

Определитесь, где будут розетки, выключатели, сантехника, перегородки и конструкции из гипсокартона. Все это нужно нанести на план квартиры. Его можно нарисовать от руки на листке бумаги в масштабе 1 к 100. Мельче можно, но не стоит — строителям будет трудно ориентироваться. Хотя наверняка легче, чем совсем без плана.

Внимание! Если душа просит перепланировку, ее нужно согласовать заранее. Для этого собирают целый пакет документов и относят по инстанциям. Процесс занимает месяц, а то и больше. Если не желаете сами стоять в очередях в БТИ, спросите у компании насчет согласования перепланировок. Большинство предлагает такую услугу. Мы — точно.

## **Принимайте работы вовремя**

Чтобы не стать причиной простоя собственного ремонта, выделяйте время на приемку работ. Помните, что в договоре прописана процедура, которой порядочная компания или бригада следует неукоснительно.

Это значит, что мастера не могут клеить обои, пока вы не приняли штукатурку и шпатлевку и не подписали соответствующий акт.

Поэтому если вам звонит прораб и говорит, что закончили очередной этап — это повод отложить дела на один вечер и съездить в квартиру. Согласитесь, видеть, как быстро преобразуется ваше жилье — удовольствие.

## **Проверьте результат и подпишите закрывающие акты**

Настал день X — вас зовут принимать работу. В мыслях вы уже переезжаете и хвалитесь новеньким ремонтом друзьям на новоселье.

Не позволяйте эйфории затуманить ваш разум. Работу принимайте придирчиво. Сомневаетесь в том, что потолок идеально ровный?

Берите уровень и проверяйте. Посмотрите, все ли в порядке с трубами в ванной, в кухне — откройте воду, проверьте на течь. Посмотрите, чтобы краска лежала ровно, а обои были приклеены в стык с совмещением рисунка.

Если все хорошо — подписывайте акты, забирайте ключи и пакуйте коробки. Вы переезжаете!

## **Не подписывайте акты, если есть недочеты**

Если видите огрехи — напрямую говорите об этом прорабу и не подписывайте акты. Разумно найти в СНИПах подтверждение тому, что ремонт сделан не по технологии. А лучше — пригласить независимую экспертизу. Тогда компания вряд ли откажется исправить недостатки. Если сроки исправления недостатков прописаны в договоре, требуйте его исполнения. Если нет — вы вправе назначить разумный срок сами. Обратите внимание на слово «разумный»: если нужно переделать пол-ремонта, за неделю справится разве что джинн. По Закону РФ «О защите прав потребителей» (статья 30), если подрядчик сдает работу по исправлению недостатков позже сроков, вы вправе потребовать неустойку в размере 3% от стоимости работ.

## **Если ремонтируете сами**

Если у вас золотые руки, вагон свободного времени и неистощимый запас энергии, попробуйте взять ремонт в свои руки. Получится дольше, чем в случае с наемными мастерами — руки хоть и золотые, да их всего две. Может, даже на годы процесс растянется, если покомнатно делать.

Поэтому, если решили облагородить жилище сами, оцените резерв времени. Не уверены, что справитесь? Мы поможем. А если уверены на все 100%, читайте дальше.

## **Подготовьте план**

Как и в случае с наемными мастерами, ремонт нужно спланировать. Определитесь с местами для розеток, выключателей, светильников. Распределите сантехнику в ванной и в кухне.

Рассчитайте смету на материалы. Внесите туда смеси, грунтовки, чистовые материалы, электрику, трубы, сантехнику и необходимые вам инструменты.

Перед началом ремонта замените окна, трубы, сантехнические трубы и радиаторы, если есть такая необходимость. После черновой, а тем более чистовой отделки этого не делают — придется переделывать часть работы.

## **Согласуйте перепланировку**

Если вы решили изменить планировку своего жилища, убедитесь, что это законно. Сносить стены, объединять лоджию с комнатой или переносить санузел без разрешения контролирующих органов нельзя. Это грозит вам штрафом и долгим неприятным разбирательством.

Если уж решили ломать и строить, согласуйте с контролирующими органами. На это нужен месяц, иногда больше. Если не хотите сами заниматься бумагами, поручите это компании-подрядчику — за небольшую сумму вас избавят от хлопот.

## **Продумайте электрику**

Сколько вам нужно розеток и светильников в каждой комнате? Где они должны быть расположены?

Обязательно продумайте, где и какая электрика вам нужна. Для этого предварительно нарисуйте план расстановки мебели в квартире: где будет диван, где — стиральная машина и телевизор. Уточните, как давно меняли проводку в квартире. Если больше 15-20 лет назад, пора заменить и ее.

Электромонтажные работы доверьте профессионалам. Они требуют четкого соблюдения технологий и правил безопасности.

## Выровняйте пол

Это обязательно, если старая стяжка потрескалась или вы купили квартиру в новостройке совсем без отделки.

Есть несколько видов стяжек: сухая, полусухая, мокрая и наливной пол. Сухая вам не подойдет — она быстро начинает «гулять», ее делают только в случае, если нужно закончить максимально быстро. Для полусухой нужно дорогостоящее профессиональное оборудование — ее укладывают механизированным способом во всей квартире сразу.

Значит, мокрая цементно-песчаная стяжка — ваш вариант. Для начала проверьте, чтобы в бетонном перекрытии не было трещин, иначе залете соседей. Если нашли, заделайте монтажной пеной. Дальше засыпьте керамзит и залейте смесью, разведенной соответственно инструкции на упаковке. Можно установить маяки — они помогут получить идеально ровный слой. Разровняйте. Сохнет такая смесь порядка 3 недель.

В санузлах обязательно сделайте гидроизоляцию специальной смесью или ПВХ-пленкой перед тем, как заливать стяжку.

Для идеально ровного пола используйте наливной пол. Его заливают поверх высохшей стяжки, прокатывают валиком с шипами, чтобы удалить воздух, и оставляют высыхать.

## Оштукатурьте стены

Для сухих помещений используйте гипсовые штукатурки, для влажных — цементные.

Предварительно пройдите стены грунтовкой в 2 слоя. Для бетона используйте «Бетоноконтакт», для пористых поверхностей — грунтовки, снижающие впитывающую особенность.

Следите, чтобы толщина слоя не превышала 5 см. Если нужно больше, армируйте металлической сеткой или выровняйте стены с помощью гипсокартона.

Если хотите ровные стены, штукатурьте по маякам. Идеально ровные — под правило.

Если в квартире есть стыки между стенами из разных материалов (например, бетон и пеноблок), то место соединения проклейте армирующей стеклосеткой.

## Выровняйте потолок

Для потолка есть 3 популярных варианта: гипсокартон, натяжное полотно и штукатурка.

Мы советуем первые 2. Гипсокартон крепят к каркасу. В ячейки закладывают стекловату или другой материал для теплозвукоизоляции. В итоге в квартире станет гораздо тише. Швы между листами проклеивают сеткой и шпаклюют.

Для установки натяжного потолка придется пригласить специалистов. Основные преимущества — идеально гладкий потолок, быстрый монтаж, а в случае с потолками из ПВХ еще и защита от потопов. Устанавливайте после шпаклевания стен, а лучше — после

финишной отделки. Так вы точно не повредите потолок шпателем, пока будете доделывать ремонт.

Если все-таки решили штукатурить, не превышайте 2 см в толщину и не забывайте о грунтовке. Слабые места — трещины, перепады высоты — проклеивайте малярной сеткой.

## **Избавьтесь от недостатков**

Речь о шпатлевке. Ее используют для финишного выравнивания поверхностей.

Если вы используете для отделки стен плитку или декоративную штукатурку с фракцией более 1 мм, в шпаклевании стен нет нужды.

Если же вы планируете клеить обои, наносить декоративную штукатурку с фракцией менее 1 мм или красить стены и потолок, шпаклевать обязательно. Причем именно покраска требует наиболее тщательного шпаклевания, иначе все дефекты будут видны.

Стены и потолки шпаклюют «на сдир». Это значит, что на поверхность наносят шпатлевку, а затем прислоняют к ней широкий шпатель (от 60 см) под углом 70-80 градусов к поверхности и резким движением разравнивают, как бы сдирая излишки.

Для лучшего результата используйте лампу, направленную под острым углом на поверхность. Так все изъяны будут видны.

## **Займитесь сантехникой**

Сантехнику, как и электрику, лучше доверить профессионалам. Но на этот раз вы все же можете заняться ей сами — в самом худшем случае затопите соседей, а не распрощаетесь с жизнью.

Выбирайте трубы из ПВХ — они долговечные и недорогие. Мы рекомендуем трубы и комплектующие Rehau — они хорошо себя зарекомендовали.

Для водопровода выбирайте коллекторно-лучевую разводку: она оптимальна для квартиры. Если нужен ремонт стояков, пригласите сантехников из ЖЭКа. Эта работа требует отключения воды в нескольких квартирах.

Сантехнические приборы — ванну, раковину, унитаз — выбирайте на свой вкус. Ванну лучше чугунную или акриловую литьевую, а вот акриловых двухкомпонентных избегайте. Пластик такой ванны сверху покрыт тонким слоем акрила, который изнашивается в течение 5-10 лет. Ванна из литьевого акрила будет дороже, но прослужит лет 20-25.

## **Выбираем вентиляцию**

Вентиляция в квартире бывает естественная и принудительная.

Естественная вентиляция предполагает движение воздуха по воздухопроводам и проветривание с через открытые окна. Порой ее бывает достаточно. Проверить, есть ли в воздуховоде тяга, просто: приложите к вентрешетке лист бумаги. Прилип — тяга есть. А вот зажигалкой или спичкой проверять не советуем: вдруг у соседей утечка газа?



Если в квартире появились затхлые запахи, а окна стали запотевать — пора устанавливать принудительную вентиляцию. Она бывает 3 типов: приточная, вытяжная или приточно-вытяжная. Как следует из названий, приточный клапан обеспечивает подачу свежего воздуха с улицы, вытяжной вентилятор — отток застоявшегося воздуха, а приточно-вытяжная установка делает и то, и другое. При этом в последние часто встраивают функцию контроля температуры воздуха.

Есть и стандарты по вентиляции: так, в комнату на одного взрослого человека в час должно поступать 30 кубометров воздуха, в кухню — от 60 до 90 в зависимости от типа плиты. В ванной и туалете ежедневно должно обновляться 25-50 кубометров воздуха.

## Выбираем чистовые материалы

Мы уверены, что с материалами вы определились еще до того, как приступить к ремонту. И все же учтите несколько нюансов.

- Чем толще финишное покрытие стен, тем спокойнее можно отнестись к штукатурке. Например, толстые флизелиновые обои легко спрячут небольшие выемки или перепады. А вот краска требует штукатурки под правило.
- Учитывайте требования к укладке напольного покрытия. Так, для ламината не забудьте подложку. Иначе полы будут холодными, а соседи снизу — злыми.
- Подбирайте максимально безопасные покрытия, особенно если в доме есть дети. Проследите, чтобы были метки о соответствии экологическим стандартам. Однако безопасные — необязательно полностью натуральные: так, правильно выбранный ламинат будет лучшим выбором, чем паркет с лаками и пропитками.

Основная мысль: выбирайте не только по обложке, но и по качествам. Не стесняйтесь вести себя странно: нюхать ламинат и приставать с расспросами к консультанту.

## Подбираем окна

Окна меняют еще на этапе черновой отделки квартиры.

Есть 3 основных вида окон:

- Пластиковые
- Деревянные
- Алюминиевые

Пластик — самый распространенный вариант. Они недорогие и универсальные, под заказ им придадут любой цвет. Служат до 50 лет. Деревянные окна изготавливают долго, но они того стоят. Они «дышат», в то же время хорошо изолируют от шумов. Служат до 90 лет. Алюминиевые окна дорогие, но прочные. Их используют для панорамного остекления. Из весомых минусов — слабая тепло- и звукоизоляция.

## Выбираем двери

Во время ремонта меняют входные и межкомнатные двери.

Входная дверь в первую очередь должна быть безопасной. Для квартиры выбирайте дверь 3 класса безопасности — чтобы ее вскрыть, вору потребуется минимум 15-20 минут и мощный электроинструмент. Замок подбирайте под статью — от 3 класса.

Если речь о межкомнатных дверях, советуем не покупать дешевые полые модели — их может проломить даже ребенок. Выбирайте МДФ, шпон или массив, при этом учитывайте особенности материала и цену.

## Обустроиваем кухню

Эргономика кухни — важная часть ремонта.

Помните о принципе рабочего треугольника: раковина, плита и холодильник должны образовывать его вершины. Чем он ближе к равнобедренному, тем лучше. Идеальная длина для стороны этого треугольника — 1,2-2,7 м.

Подбирайте материалы, за которыми просто ухаживать. Плитка на полу хотя бы в рабочей зоне, фартук из керамической плитки или закаленного стекла, моющиеся обои или краска на стенах. Если устанавливаете натяжной потолок, выбирайте полотно, подходящее для кухни — из ПВХ.

## Облагораживаем балкон

Если вы решили все-таки оставить лоджию или балкон отдельным помещением, предлагаем его использовать по максимуму — как кабинет или зону отдыха. Планируете бывать там и зимой — позаботьтесь об утеплении.

Стены и потолок обшивают утеплителем, для этого понадобится каркас. На полу делают лаги, засыпают керамзит и обшивают фанерой. Если планируете теплый пол, лучше сделайте стяжку.

Стены и потолок обшивают влагостойким гипсокартоном, ПВХ-панелями или вагонкой. На пол укладывают ламинат или плитку.

Не советуем выносить дополнительный радиатор на балкон: такие перепланировки крайне редко разрешают, а без согласования они вне закона. Ограничьтесь обогревателем или электрическим теплым полом — будет не хуже.

## **Заключение**

Отремонтировать квартиру самому — подвиг. Это отнимет много сил и времени. Кроме того, если вы отделаете квартиру, не соблюдая технологий, вам это выйдет боком: стяжка и штукатурка может потрескаться, обои — отклеиться, а плитка — отвалиться уже в первый год. А некоторые виды работ и вовсе нельзя проводить самостоятельно без соответствующего образования.

Если вам жалко полгода жизни на ремонт, обращайтесь к профессиональным строителям. Они потратят на вашу квартиру 2-3 месяца, отремонтируют в соответствии с нормами СНиПов и переделают в рамках гарантии, если вы найдете недостатки.

Желаем вам удачного ремонта!

---

## Контакты

flagmanremonta.ru

**8 (495) 154-52-00**

Работаем с 8 до 22 без выходных

**Обращайтесь во «Флагман Ремонта», если по душе ремонт без хлопот!**