



Как найти хорошую ремонтную бригаду и ещё 8 горячих вопросов о ремонте

План

1. Как найти хорошую бригаду?
2. Что нужно узнать и что оговорить с прорабом?
3. Разрешать или не разрешать ночёвку на объекте?
4. Почему для ремонта важен проект?
5. Как проверить радиаторы отопления и вводить их в эксплуатацию?
6. Можно ли использовать обои в ванной?
7. За какое минимальное время можно сделать ремонт однокомнатной квартиры?
8. Какая очерёдность шагов в ремонте в новостройке?
9. Какие материалы использовать для отделки потолка?



Как найти хорошую бригаду?

- Промониторить интернет и отобрать несколько организаций, специализирующихся на ремонтных работах.
- Пригласить их в разное время на объект и послушать, какие условия сотрудничества они могут предложить и по каким расценкам.

- Опытный прораб или руководитель бригады обязательно спросит о наличии дизайн-проекта или архитектурного проекта. Если вы сами ещё плохо представляете, каким будет ремонт, а подрядчик уже озвучивает свою цену, — это повод усомниться в его компетенции!

Если вы планируете нанять сертифицированную бригаду, то есть **юридическое лицо**, учтите, что у подрядчика обязательно должны быть **документы**.

- По реквизитам юридического лица нужно проверить **вид деятельности**, который может осуществлять организация. Если вид разрешённой деятельности юрлица далёк от строительной, это повод отказаться от сотрудничества.
- Необходим **договор**, где чётко прописаны взаимоотношения с заказчиком.
- К договору должна подкрепляться **смета**.
- Должны быть **лицензии** на допуски к работам (электрика, сварка и так далее).

Что нужно узнать и что оговорить с прорабом?

- Проверить в интернете отзывы.
- Узнать, весь ли инструмент для ремонтно-строительных работ (особенно специфических) есть у бригады в наличии. В договоре о работах должно быть оговорено условие, что подрядчик обязуется предоставить не расходники, а весь инструмент для проведения ремонтно-строительных работ.
- Можно попросить личные документы рабочих, чтобы понимать, кто будет находиться на объекте в процессе ремонта. Как минимум, нужно уточнить, всё ли у них порядке с документами.
- Попросить об «экскурсии» на готовый объект или объект в работе. Если в подрядной организации есть объекты в работе, это уже говорит о том, что компания работает. Взгляд на объекты на разных стадиях работ поможет увидеть изнутри, как организована деятельность.

Например, на черновой стадии можно оценить порядок на объекте, ведение технологических процессов, оценить, какими инструментами пользуется бригада.

- Обозначить гарантийные обязательства по работам и инженерным системам. Законом сроки гарантийной эксплуатации ремонта не закреплены. С подрядчиком обычно определяется оптимальный срок гарантии. Например, в новостройке это 1-2 года, во вторичном жилье — 2-3 года. Гарантия в новостройке меньше, потому что многое зависит от качества самого дома и его усадки.

Разрешать или не разрешать ночёвку на объекте?

Проживание на объекте, если оно разрешено, должно быть грамотно организовано. Объект не должен превращаться в общежитие, где одновременно готовят, стирают и пытаются делать ремонт.

Важно: в ремонте не должно быть запаха еды и табака! Спальные места мобильные (раскладушки и надувные матрасы), остальные предметы быта аккуратно пакуются в сумки или чемоданы.





Почему для ремонта важен проект?

В идеале проект должно делать архитектурно-дизайнерское бюро.

И для заказчика, и для подрядчика проект — регламент, который гарантирует, что представления о ремонте у каждой из сторон одинаковы.

Создание проекта начинается с обмерного плана и заканчивается полной расстановкой мебели.

Какие плюсы даёт проект:

- Заказчик экономит время: при наличии проекта ремонт идёт значительно быстрее. Команда, которая заходит работать на объект, знает чёткую последовательность работ согласно нормативам (СНИПам и ГОСТам).
- Подрядчику не приходится постоянно приглашать заказчика на объект, чтобы он принимал каждый этап работ, потому что время и расходники уже учтены в проекте.
- Наличие проекта ЭКОНОМИТ 20–30% бюджета, которые обычно уходят на переделки и дополнительные расходы.



Как проверить радиаторы отопления и вводить их в эксплуатацию?

Замену радиаторов или всей системы отопления выполняет сантехник. Он же осуществляет прокладку труб горячего и холодного водоснабжения, сливов, установку смесителей и сантехнических приборов. Сантехник отвечает не только за установку приборов и прокладку коммуникаций, но и за их испытания. Например, он должен проверить, как работают смесители, и убедиться, что они не капают.

Эти виды работ он может проводить параллельно с прокладкой электрики.

Для спокойствия заказчика делать опрессовку отопления лучше через управляющую компанию или ТСЖ. Эта услуга платная, но в перспективе заказчик будет спокоен, что его ремонт и ремонт соседей не пострадает.

Как происходит опрессовка системы отопления: приходят независимые специалисты, подключают оборудование, подают давление в системы и ждут 10–15 минут. В течение этого времени под высоким давлением наблюдают за стыками, соединениями и прочим. Если нигде ничего не протекает, не капает, не сифонит вода, значит, с системой всё хорошо и можно продолжать ремонт.



Можно ли использовать обои в ванной?

Можно, если:

- это текстурные плотные обои с ламинированной или лакированной поверхностью;
- это специальные обои для мокрых зон (с узорами, с водостойкой краской);
- обои используются в местах, куда не попадает вода.

Нельзя, если:

- это обычные бумажные обои;
- планируется оклеивать чашу ванны или душевой кабины, то есть те места, куда попадает вода;
- в ванной плохая система вентиляции и постоянно высокая влажность.

За какое минимальное время можно сделать ремонт однокомнатной квартиры?

Всё зависит от уровня ремонта, но ориентироваться можно на следующие параметры. Площадь около 36 кв. м, новостройка. Нужно сделать электрику, сантехнику, стяжку, штукатурку, перегородки, поклеить обои, уложить напольное покрытие, ламинат везде, плитку (ванна и туалет на пол и стены), установить умывальник, унитаз, ванну, полотенцесушители, короб, технический люк, подоконники и натянуть потолок 36 кв. м. При соблюдении технологического процесса и процесса просыхания пола и стен это примерно 1,5 месяца при условии, что есть готовый согласованный проект, средства на его реализацию и материалы в наличии.

Какая очерёдность шагов в ремонте в новостройке?

1. Оштукатуривание периметра.
2. Возведение перегородок на ровный периметр.
3. Электромонтажные работы.
4. Сантехнические работы и монтаж отопления.
5. Плиточные работы.
6. Малярные работы (шпаклёвка, шлифовка, покраска стен).
7. Установка сантехники.
8. Работы по потолку (если используется гипсокартонный потолок, то он идёт на стадии малярных работ).



Какие материалы использовать для отделки потолка?

Натяжные потолки. Их не любят дизайнеры, особенно если речь идёт о прошлых поколениях из глянцевых ПВХ-плёнок. К ним всегда были претензии по качеству: такие полотна неприятно пахли, провисали, просвечивали при включении электрических ламп.

Но сейчас мнение меняется, потому что на рынке появились тканевые или гипсо-тканевые потолки. Их можно красить, они матовые, не выделяют неприятных запахов, быстро монтируются (максимум за два дня). Красить их можно обычной интерьерной краской.

Под натяжные потолки сейчас подходят практически все светильники. Можно делать встроенные, монтировать шинные светильники, люстры. Такие потолки легко окантовать молдингами, то есть на финише он ничем не будет отличаться по внешнему виду от потолка оштукатуренного или гипсокартонного.

Отделка потолков гипсокартоном и штукатуркой — процесс сложный, дорогостоящий и длится с начала ремонта и до самого конца.

