

ЗАМЕТКИ О РЕМОНТЕ КВАРТИРЫ

Р.Н. КАРАСЁВ

СОДЕРЖАНИЕ

1. Назначение данного текста	1
2. Краткая история моих ремонтов	1
3. Бригада или фирма	4
4. Оценка стоимости ремонта	5
5. Закупки материалов	5
6. Перед началом работ	6
7. Стяжка полов	7
8. Окна и остекление лоджии	8
9. Электропроводка и розетки	10
10. Интернет и прочая низковольтная разводка	11
11. Освещение	12
12. Сантехническая разводка	13
13. Вентиляция	15
14. Черновая отделка	17
15. Отделка лоджии	18
16. Навесные потолки	19
17. Простые потолки	20
18. Монтаж ванны	20
19. Плитка	21
20. Обои	22
21. Полы	23
22. Монтаж сантехнического оборудования кроме ванны	24
23. Плинтуса	25
24. Двери	26
25. Уборка помещения и вынос мусора	28
26. Окончательная приёмка работ	28
27. Кухонный гарнитур	28
28. Бытовая техника	29

1. НАЗНАЧЕНИЕ ДАННОГО ТЕКСТА

Надеюсь, что изложенный ниже текст поможет при проведении ремонтных (отделочных) работ в квартире людям, которые, как и я, занялись этим делом, имея довольно смутное представление о содержании процесса.

Эти записки не предназначены тем, кто собирается делать ремонт своими руками. Здесь описывается только вариант, когда вы нанимаете профессионалов (или не очень), которые выполняют все работы, описываются основные этапы работы и даются советы, как можно контролировать качество выполнения работ.

2. КРАТКАЯ ИСТОРИЯ МОИХ РЕМОНТОВ

Как сказал кто-то из великих: «Россия — единственная страна, где только что построенное жильё требует ремонта». Первый раз мне пришлось делать ремонт в квартире в новостройке в 2007 году. Во второй раз — при переезде в купленную на вторичном рынке квартиру в 2012

году, тогда ремонт был организован быстрее и грамотнее. В третий раз я делал ремонт в ещё одной новостройке в 2020 году (по многим аспектам которого ещё рано подводить итоги). И актуальность цитаты про ремонт с годами не теряется.

По поводу полезности этого текста могу сказать, что при втором и третьем ремонте я сам смотрел тогдашние его версии и освежал в памяти некоторые моменты, которые уже подзабыл и на которые стоит обратить внимание при ремонте.

Так как здесь описываются события разных лет, по возможности цены описываются в относительных терминах или в твёрдой валюте. «Объект» в 2007 представлял из себя двухкомнатную квартиру в новостройке, внутри застройщиком были возведены перегородки, проложена некоторая электропроводка и сделана бетонная стяжка полов. В 2012 году делали ремонт во вторичной квартире в кирпичном доме «брежневского типа». В 2020 мы осваивали ремонт в квартире в доме, построенном по инновационной (и удешевлённой) технологии — монолитный дом с вентилируемыми фасадами (с которых через полтора года после сдачи дома начали опадать плитки).

Для первого ремонта сначала была нанята бригада, найденная через знакомых и подешевле. Через три месяца работ выяснилось, что чистовая отделка не может быть сделана в приемлемом виде из-за недостаточной квалификации работников.

После чего была найдена другая бригада, которая имела серьёзные рекомендации. И, что ещё более важно, мы имели возможность посмотреть на образцы их работы у знакомых, и эти образцы нам понравились. От старой бригады все же осталась электропроводка, разводка сантехники, положенная плитка, местами заляпанная несмываемыми пятнами плиточного клея или чего-то ещё.

Остальное пришлось переделать и заплатить денег уже по рыночным ценам. Но если бы нормальная бригада была выбрана с самого начала, то затраты были бы в пределах разумного. В целом надо понимать, что в структуре стоимости ремонта (с учётом закупки основной мебели) оплата труда бригады работников занимает не более 25%, и это как раз та статья расходов, на которой экономить не стоит.

Во второй раз мы нанимали тех же людей, которые успешно завершали первый ремонт. В квартире были сравнительно ровные полы, перегородки и потолки, и поэтому черновая отделка практически не делалась. Хотя сантехнику и электрику всё равно сделали с нуля. По каким-то своим причинам работники во время этого ремонта торопились и сделали всё за месяц, да и нам тоже невыгодно тогда было затягивать. Но всё же при таком блиц-ремонте некоторые вещи были сделаны непродуманно или неаккуратно. Так что вообще говоря, излишняя скорость при ремонте ни к чему.

В третий раз нанимали другую бригаду, но также имеющую рекомендации от знакомых и внимательно осмотренные нами образцы завершённого ремонта. Ремонт шёл в разумном темпе, у нас была возможность обдумать и обсудить с работниками все неочевидные шаги, вдумчиво выбрать материалы для финишной отделки, переделать что-то, если оно оказалось сделано не правильно и т.п.

Если вам не охота читать весь этот длинный текст, то вот сжатые выводы из моего опыта проведения ремонтов:

- В квартире надо всё делать с нуля, начиная с замены пластиковых окон, разводки электропроводки, сантехники, выравнивания пола стяжкой или наливным полом, если стяжка уже есть. Это относится и к случаям, где застройщик провёл часть или даже все ремонтные работы. Застройщики жестоко на всём экономят, на сантехнике (которая может внезапно потечь), на электропроводке (которую проводят мало, некачественно и не туда, куда надо), на пластиковых окнах и остеклении лоджии (что гарантирует вам продув холодным воздухом зимой). Даже межкомнатные перегородки могут быть поставлены застройщиком криво и требовать переделки. Поэтому, квартиру в новостройке лучше брать с минимумом ремонта.
- При покупке вторичной квартиры, по моему опыту (а я одну квартиру покупал и многие смотрел) оказывается, что предыдущие жильцы вторичной квартиры сделали с квартирой что-то странное вместо ремонта. Как и в случае новостройки, вас скорее всего не

устроит расположение розеток и их количество, разводка сантехники и расположение сантехнического оборудования, освещение на потолке и покрытие пола, да и всё остальное. Поэтому в начале ремонта вторичной квартиры около недели будет идти удаление старой отделки, и после этого надо будет вывезти несколько тонн мусора. Так что и на вторичном рынке в большинстве случаев надо предпочитать квартиры с минимумом отделки. Квартиру с ремонтом можно рассматривать только если вам нужно экстренно в неё переехать, и имеющиеся ремонт и мебель вам сгодятся.

- При поиске бригады надо в первую очередь смотреть на образцы уже сделанных работ. Причём образцы желательно выбирать «покруче», даже если вы сами собираетесь делать бюджетный ремонт (с менее дорогими материалами), так как на «крутых» образцах сразу видно, откуда и насколько прямо у работников руки растут. Обратите внимание на ровность и правильность плоскостей, внутренних и внешних углов 90° , зазоры между положенными плитками, стыки между обоями и плинтус между обоями и потолком. У разных работников эти вещи выглядят по-разному и вы это заметите, даже если ранее никогда не вникали в вопрос.
- Если бригада предлагает свои услуги по ценам ниже рыночных, то здесь есть какой-то подвох. Это могут оказаться начинающие работники, которые в отделочных работах понимают не сильно больше вас. Также нельзя нанимать знакомых или родственников, так как в этом случае психологически сложнее добиваться качественной работы и переделки некачественной работы.
- Даже заведомо высокая квалификация работников и обещание сделать всё «под ключ» не освобождает вас от необходимости регулярно являться на объект и проверять сделанные работы. Не стесняйтесь спросить обо всём, что вам непонятно, и вникнуть в детали любого технологического процесса. Часто бывает, что даже очень хорошие работники делают халтуру по мелочам, или если за ними не следят, но при внимательном рассмотрении это можно заметить. Также в процессе таких осмотров и общения с работниками вы скорее всего скорректируете и свои планы по расположению перегородок, дверных проёмов, сантехники, розеток. Просто потому, что всё заранее на бумаге запланировать невозможно, а осмотр на месте и обсуждение с работниками позволяют прояснить положение.
- Рулетку (или лазерный дальномер), длинный (лучше 2 м) уровень, отвёртку с пробником нужно иметь под рукой и пускать в ход постоянно. Задания рабочим лучше давать в виде наглядного чертежа с указанием всех размеров, но и такой чертёж надо тщательно объяснить устно и убедиться, что они всё поняли. Оказалось, что высшее техническое образование (над которым много смеялись ещё в СССР) существует не зря, без него человек, как правило, не может понять элементарный чертёж. Если вы задали рабочим сделать что-то с указанием конкретных размеров и расстояний, не ленитесь потом с рулеткой проверить все размеры и расстояния.
- Тем не менее, хотя бы для себя вы должны иметь как можно более точные чертежи квартиры с предполагаемым расположением мебели, сантехнических объектов, розеток и осветительных приборов. Чтобы сразу понимать, влезет ли на предназначенное место ванна, мойдодыр, нагреватель воды, стиральная машина, холодильник и т.п. Также вы должны иметь таблицу с габаритами помещений в квартире, их площадями, периметрами и площадями их стен, это будет нужно при покупке стройматериалов.
- Договоритесь сразу о подъёме подвозимых стройматериалов в квартиру и выносе из квартиры строительного мусора до мусоровоза. Намного проще, если это будет делать сама ремонтная бригада, хотя часто работники отказываются от работы в качестве грузчиков, ссылаясь на проблемы со здоровьем и несовместимость переноски тяжестей с последующей тонкой работой (и это можно понять). Если бригада сама не таскает грузы, то заказывать стройматериалы надо обязательно с доставкой и подъёмом в квартиру, вывоз мусора тоже заказывать с грузчиками. К счастью, к 2020 году основные крупные интернет-магазины строительных материалов имели опцию доставки с подъёмом в квартиру, что резко упростило процесс ремонта.

3. БРИГАДА ИЛИ ФИРМА

Я лично выбрал неофициальную бригаду работников в первый и последующие разы. Потыкавшись в пару фирм я понял, что, по сути, это те же бригады, но сумевшие организовать юридическое лицо. Ещё у фирм есть неприятный недостаток: как правило, они требуют предоплаты, и причём, немалой. Хотя с фирмой у вас есть договор, и если вы не стесняетесь обратиться в суд, то закон о защите прав потребителей будет на вашей стороне. Кстати почитайте этот закон в разделе «услуги», будете удивлены тем, сколько у вас есть прав в такой ситуации.

Оплачивать работы надо поэтапно, примерно по следующей схеме: 1/3 — черновая работа, выравнивание стен и полов, разводка электрики и сантехники (доля этого этапа может быть больше, если надо делать стяжку или переделывать перегородки), 1/3 — устройство потолков, откосы на окнах, подготовка стен к оклейке обоев, плитка на стенах, 1/3 — окончательная отделка, покраска потолков, обои, плитка на полу, ламинат, плинтуса, розетки, выключатели, установка сантехнического оборудования и, возможно, дверей. Оплата происходит только после выполнения и приёмки вами работ этапа, если есть недоделки, не стесняйтесь на них указать и задержать оплату этапа до полного их устранения.

Естественно, старайтесь обговорить сумму за работы и разбивку суммы на этапы сразу, так как иначе, как я, попадёте в ситуацию, когда за те работы, которые не были обговорены изначально, с вас возьмут отдельно двойную цену. Например, в первый раз я не оговорил ремонт на лоджии, подъём стройматериалов и вывоз мусора, и за это пришлось платить работникам отдельно.

Последними обычно идут работы по установке дверей и кухонной мебели, но по ним как раз ваши руки развязаны — если основные работники не могут нормально это сделать, задирают цены или происходят накладки по времени с подвозом дверей или мебели, то основную бригаду можно отпустить и эти работы поручить соответственно продавцам дверей и мебели. Собственно, специализированные сборщики мебели и установщики дверей занимаются только этим и умеют делать свою работу намного лучше работников «общего назначения».

При установке сроков проведения работ ставьте сроки как можно меньше в пределах разумного, из расчёта 1 месяц на все плюс полмесяца за каждую комнату. И будьте уверены, что согласованные в начале ремонта сроки все равно будут нарушены. Даже если по каким-то причинам вас не поджимает время при проведении ремонта, не говорите про это работникам, это их очень сильно расслабляет. Многие бригады работают одновременно по нескольким объектам и если у вас «не горит», то работники будут переброшены на другие объекты, а на вашем останется просто «дежурный», который не будет делать практически ничего.

Также следует отметить одно любопытное обстоятельство: у меня основной работник первой (неудачной) бригады был из подмосковья, во второй бригаде и далее были приезжие работники. Оказалось, и не только на моем опыте, что приезжие работают более мотивированно, не заинтересованы в затягивании сроков, живут на объекте, работают практически постоянно, и выходные себе устраивают редко.

Ещё раз повторю мысль из предыдущего раздела: при поиске бригады очень осторожно относитесь к устным рекомендациям ваших знакомых, в первую очередь смотрите образцы работ своими глазами. В процессе ремонта общайтесь с работниками, не стесняйтесь расспросить их, что именно они делают, и вникайте во всё (в соответствии с дальнейшими разделами этого текста). Как уже стало понятно из моей истории, не рекомендую нанимать для выполнения работ знакомых, родственников и т.п., как это пытался сделать я. В таком случае перед вами неизбежно встанет альтернатива: сделать качественный ремонт в квартире или сохранить хорошие отношения со знакомыми людьми. Выбор крайне неприятный.

Также не рекомендую нанимать работников только на конкретные виды работ или менять бригаду по ходу дела, исключение можно сделать разве что для сильно специфических работ типа подключения компьютерной сети (это обычно делают люди от провайдера), укладки паркета, установки дверей. Для таких работ нужны более узкие специалисты и не в каждой бригаде они есть. Если же вы нанимали разных работников на разных этапах, и в конце получилось криво, то концов не найдёшь. Последние работники будут все валить на предыдущих,

а предыдущие либо недоступны, либо тоже будут валить на кого-то ещё. Оптимально нанять одну проверенную бригаду и задать ей сделать квартиру под ключ.

4. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ РЕМОНТА

Перед проведением ремонтных работ я составил электронную таблицу, в которой оценил стоимость работ и цены требуемых материалов, по крайней мере тех, о которых я знал на тот момент. В итоге моя оценка составила около 75% от требуемой суммы.

Мои и вообще типичные причины недооценки расходов были:

- Из-за смены бригады, переделывания некоторых работ, и неучтённых заранее работ пришлось потратить больше. Например, про работы на лоджии часто забываешь, а её отделка не проще, чем отделка в комнатах, и площадь остекления намного больше обычного окна.
- Про материалы для черновой отделки я имел весьма смутное представление и не учёл их в таблице. А они, хотя и стоят дёшево, приобретаются в больших объёмах. Доставка и подъём их тоже стоят денег, например, доставка и подъём пескобетонной смеси стоит дороже самого товара.
- Многие мелочи не были учтены, но составили в итоге значительную сумму. Это относится к не очень заметным со стороны дюбелям, шурупам, прочему крепежу, маякам для выравнивания стен и полов, профилю для потолков, сантехническим переходникам, трубам, вентилям и т.п.
- При покупке материалов для финишной отделки, дверей или сантехники часто при ближайшем рассмотрении оказывалось, что мне хочется купить немного подороже и лучше, чем планировалось раньше. Иначе говоря, на материалы, которые вы будете подбирать по дизайну и цвету, надо заложить цену в полтора раза больше средней по магазину.
- Также было куплено довольно много лишнего материала, так как часто работники не могли сразу объяснить, что им нужно, либо не могли правильно оценить количество материала. Так что советую считать такие вещи самостоятельно и не доверять работникам. Нормы расхода краски и прочих материалов на квадратный метр поверхности обычно написаны прямо на упаковке или в описании в интернет-магазине, но заложить запас около 10% на краевые эффекты тоже надо.

Так что по моему опыту и опыту моих знакомых могу дать совет: вашу предварительную калькуляцию расходов на ремонт можете смело умножать на 1.5. А если в предварительной калькуляции вы не составляли подробную электронную таблицу, а ориентировались на устные свидетельства делавших ремонт знакомых или свои воспоминания о давнем ремонте — то умножайте сумму на 2.0.

При проведении второго и третьего ремонта я уже имел полные списки расходов с предыдущих ремонтов, поэтому мне было проще оценить стоимость очередного ремонта. Правда, я заметил, что между 2012 и 2020 годом стоимость ремонтных работ, материалов и мебели в рублях выросла примерно в два раза. В полном соответствии с падением курса рубля. С работами понятно, ими занимаются не граждане России и свои работы они оценивают в твёрдой валюте. А вот материалы импортного производства практически исчезли из продажи и были замещены российскими (в значительной степени в 2012 году, и полностью — в 2020 году), поэтому такого роста цен на них я не ожидал.

После проведения ремонта вы столкнётесь с вопросом покупки мебели — вот тут придётся выложить последние сбережения. Не называя абсолютных цифр (которые сильно зависят от ваших вкусов и всё равно устареют) можно сказать так: мебель стоит сравнимо с ремонтом квартиры.

5. ЗАКУПКИ МАТЕРИАЛОВ

Закупки материалов организуются довольно просто. Массовые закупки крупных партий товара проводятся в гипермаркетах типа «Леруа Мерлен», «Петрович», «Оби» и т.п. Обратите

внимание, что доставку и подъём (никогда не забывайте про подъём, особенно тяжёлых материалов) надо заказать сразу в самом магазине (или договориться с вашими работниками о подъёме, если в магазине какие-то проблемы с этим).

У гипермаркетов есть свои недостатки: там не всегда можно найти нужный цвет выбранного товара, там может не оказаться какой-нибудь мелочёвки, иногда там просто невозможно найти даже имеющийся в продаже товар, и там нельзя получить консультацию по монтажу и использованию товара. Для таких случаев существуют небольшие строительные магазинчики и строительные рынки, которые как раз живут на продаже товаров, которые неудобно закупать с гипермаркетах.

После того, как я делал первые два ремонта, строительные гипермаркеты неплохо развили свои интернет-магазины. С их помощью вам будет проще составить предварительную таблицу стоимости стройматериалов. Стандартные пескобетонные смеси, наливные полы, гипсокартонные листы, штукатурные смеси для черновой отделки, а также провода, автоматические выключатели, клеммники, трубы, шланги, вентили и переходники для разводки электрики и сантехники, вы сможете закупить по интернету без осмотра их на месте, так как смотреть там особо и не на что (но только не забудьте посоветоваться с вашими работниками при заказе этих материалов). Лично придётся поехать в магазин только для выбора плитки, обоев, ламината, плинтуса, люстр, светильников, дверных ручек и прочих предметов, в которых важно проверить цвет и общее качество на ощупь.

Также обратите внимание, что работники иногда используют такой манёвр: когда хозяин приходит посмотреть на ход работ (а это желательно делать через день или хотя бы пару раз в неделю), чтобы хозяина отвлечь от криво положенной плитки или неровно приклеенных обоев, ему сразу же говорят, что срочно надо купить несколько пунктов какой-то мелочи. Это надо категорически пресекать — надо сразу дать понять, что закупками вы занимаетесь не часто, для этого существуют определённые дни (раз в неделю), и просить к этим дням составлять список всех нужных мелких закупок.

Ещё лучше (как я делал в третий ремонт) для мелких закупок расходных материалов периодически выдавать работникам небольшие суммы, чтобы они сами ходили в ближайший магазин в брали ровно то, чего им не хватает, а потом отчитывались чеками. В моём случае такие мелкие расходы оставили всего 6% стоимости ремонта. По-моему, это разумная цена, заплаченная за спокойствие и возможность самому сосредоточиться на более важных и объёмных закупках.

6. ПЕРЕД НАЧАЛОМ РАБОТ

Перед началом работ вам надо обеспечить ваших работников парой столов, стульев, простейшей электроплиткой, кастрюлей, сковородкой, несколькими мощными лампочками и каким-нибудь унитазом. Возможно, также понадобится надувной или старый матрас. Потом все или почти все эти предметы придётся выкинуть, так как они будут плотно измазаны цементом, штукатуркой, краской и т.п. Впрочем, у опытных работников, которые делают ремонты на разных квартирах подряд или даже частично параллельно, всё это уже есть своё. А если ремонт идёт в новостройке, то они могут быстро скупить это на вторичном рынке у соседних бригад, которые заканчивают ремонт.

Ещё до завоза бригады надо решить вопросы, находящиеся в компетенции домоуправления. К ним в первую очередь относятся операции

- со стояками воды — для подключения полотенцесушителя и замены некачественных входных кранов;
- со стояками отопления — для демонтажа установленных радиаторов и установки вентилей, чтобы далее вы могли отключать радиаторы, снимать и ставить их без разрешения домоуправления;
- со щитком электропроводки — если вам нужно заново провести кабель от общего щитка в вашу квартиру.

Комментарий по поводу радиаторов отопления. Я три раза оставлял имеющиеся простейшие радиаторы в виде изогнутой трубы с частыми металлическими пластинами поперёк. По

моему опыту и измерениям с инфракрасным термометром (пирометром) в моей и других квартирах, их теплоотдача была не хуже других, а температура в квартире в основном зависела от температуры теплоносителя в трубах, а не от формы радиатора.

Если ваша квартира находится в новостройке и вместо входной двери у вас стоит непонятная конструкция из дерева и картона, то её надо менять. Менять дверь нужно сразу, в этом случае отделка внутри уже будет ориентироваться на установленную дверь и за сохранность инструмента и стройматериалов можно быть относительно спокойным (обычно работников это беспокоит).

К выбору двери надо отнестись внимательно. Например, во время третьего ремонта мы, вроде бы уже умудрённые опытом, взяли сравнительно солидную дверь в «Леруа Мерлене» в начале ремонтных работ. Но уже после ремонта поняли, что она как-то неплотно закрывается и через неё воздух дует со свистом. Приходится применять всякие резиновые прокладки, так как менять входную дверь и разводить грязь после ремонта уже не хочется.

Однако новую дверь в процессе работ могут поцарапать, загрязнить и т.п., поэтому она должна быть обязательно обернута несколькими слоями толстой полиэтиленовой плёнки. Также после окончания ремонта и установки мебели желательно сменить замки или цилиндры замков на двери. Собственно, работники всегда сами просят это сделать, чтобы потом к ним не было претензий в случае кражи.

Кроме того, категорически рекомендуется провести замер всех параметров квартиры и набросать в каком-либо графическом редакторе план квартиры. Я лично использовал Автокад (или его аналог Бриксканд), который хорошо приспособлен к созданию чертежей и позволяет вводить точки по координатам. На этом плане нужно нарисовать всё, что вы собираетесь делать в квартире:

- точки электропроводки, силовые розетки и розетки для интернета, выключатели света и вентиляторы;
- точки разводки сантехники или хотя бы её предполагаемое расположение;
- что вы хотите класть на пол в разных помещениях: плитку, ламинат и т.п.;
- где вы хотите класть плитку на стены;
- предполагаемую мебель и бытовую технику.
- расположение светильников и люстр на потолке и стенах, а также вентиляторов принудительной вентиляции и вытяжки на кухне;
- для всего указанного выше проставить расстояния от стен, углов и пола.

Эти планы надо дать работникам и сразу предупредить, что если что-то будет не как на плане, то это надо будет переделывать. Ещё понятнее для работников — нарисовать требуемое расположение розеток, выходов водоснабжения и канализации, областей укладки плитки мелом или толстым карандашом прямо на стенах. Это для них намного понятнее, чем чертежи, во время своего второго и третьего ремонтов я в основном так и делал. А чертежи с проставленными размерами также позволят вам посчитать расходы разных материалов.

7. СТЯЖКА ПОЛОВ

При первых двух ремонтах на полах квартиры уже была бетонная стяжка и мы её не трогали, разве что доравнивали составом «наливной пол». В третий раз ремонт делали в новостройке без стяжки. Перед стяжкой делается часть разводки электричества и сантехники, которую удобно иметь ниже уровня пола. Например, трубы канализации, по которым будет (а если не повезёт — не будет) уходить вода из вашего унитаза, ванной и умывальников, неплохо опустить как можно ниже и сделать с наклоном. Про разводку электрики и сантехники написано ниже. Также до стяжки надо будет переделать перегородки из пазогребневых блоков, если они недостаточно прямо сделаны застройщиком или вам хочется их (или дверные проёмы в них) несколько подвинуть.

Собственно стяжку мы делали «полусухую». Это означает, что сначала засыпается керамзит, обмазанный цементом, чтобы после застывания цемента он был сравнительно фиксирован. Если делать без цемента на данном этапе, просто сыпать керамзит, то это называется «сухая стяжка», некоторые делают и так тоже. С сухой стяжкой вроде бы меньшая вероятность, что вы затопите

в процессе соседа снизу. А если у соседа снизу уже сделан ремонт, то перед стяжкой есть смысл сделать и гидроизоляцию. Только не надо делать гидроизоляцию (да и стяжку) в нише около стояка водоснабжения, там как раз должно остаться место, через которое вода будет сливаться вниз при потопе по тем или иным причинам.

Поверх керамзита сверху кладётся арматура в виде сетки с шагом 10×10 см, ставятся выравненные по уровню маяки из металлического профиля и наливается некоторое количество бетона по маякам. Есть конечно вариант стяжки из чистого бетона, но тогда его уйдёт раза в два больше, а для соседа снизу будет меньше звукоизоляции (которую даёт керамзит) и больше вероятность протечек во время стяжки. У нас и в полусухом варианте ушло несколько тонн бетона. И хотя сам бетон стоит недорого, его доставка и подъём стоят больше самого бетона (точнее, пескобетонной смеси).

Ещё в квартире 2020 года была такая инновация — отопление было разведено по полу через пластиковые трубы, от общего стояка в подъезде. Мне это показалось крайне подозрительным. На всякий случай мы по совету сантехника из домоуправления до применения стяжки заменили переходники («патроны») подводки отопления к батареям. Сантехник сказал, что в некоторых квартирах и нежилых помещениях эта батареи слетали и был потоп (в интернете и правда можно найти видео потопов от такой системы отопления). Когда общались с местным сантехником через четыре года после ремонта, он сказал, что батареи в этом квартале новостроек продолжают слетать. Наши вроде держатся.

Также мы предусмотрели на стенах во всех комнатах электрические батареи (конвекторы) на случай, когда вся эта конструкция отопления с пластиковыми трубами и хилыми переходниками и разветвителями накроется, и её придётся отключать. Ещё я купил монтировку, чтобы в случае протечки системы отопления в квартире можно было быстро взломать дверку на стояке общего отопления на лестничной клетке (домоуправление закрывает эту дверку от жильцов), чтобы быстро отключить квартиру от системы водяного отопления.

По наблюдениям около трёх лет после ремонта могу сказать, что разведённая через пол система отопления пока работает. А кошка оценила разведённые по полу трубы отопления и лежит на полу именно в тех тёплых местах, где эти трубы проходят. Но тем не менее, меры предосторожности считаю нелишними.

В некоторый момент у нас с работниками возникло обсуждение, делать ли стяжку на одном уровне или на разных уровнях в зависимости от планируемого покрытия пола. Мы пришли к выводу, что если на полу планируется класть плитку и ламинат, то стяжку надо делать на одном уровне по всей квартире. Тогда после укладки плитки переход между плиткой и ламинатом можно сделать без скачка за счёт выбора толщины ламината. Ламинат бывает толщиной от 7 до 14 миллиметров без особой разницы в потребительских свойствах, что даёт запас для манёвра по толщине.

У нас стяжка полов в итоге делалась полтора месяца. Просто потому, что бетон должен определённое время застывать и сохнуть, этот процесс категорически не рекомендуется ускорять. Соответственно, когда вы будете договариваться с работником о сроках ремонта в квартире, в которой предстоит делать стяжку, то прибавьте к ожидаемому времени работы эти полтора месяца.

8. ОКНА И ОСТЕКЛЕНИЕ ЛОДЖИИ

Желательно до начала работ (или во всяком случае до чистовой отделки) решить вопрос с остеклением лоджии и установкой новых окон. При моём первом ремонте, в панельной новостройке в 2007 году, я остеклил лоджию, а окна от застройщика не менял, как оказалось, напрасно. Даже стеклопакеты от приличного производителя строительные конторы ставят с многочисленными нарушениями технологии (а чего тут ожидать — результаты установки никто не проверяет). Между частями профиля, в районе подоконника и в резиновых уплотнениях остаётся полно щелей. В нашем конкретном случае через щели дул ветер и на откосах окон росла чёрная плесень, которая любит холод и влажность.

Щели на окнах удалось заделать изнутри самому силиконовым гелем, снаружи нанимали контору «промышленных альпинистов» для заделки межпанельных швов и щелей на окнах.

Это не сильно помогло, в частности, один угол кухни и после этого промерзал зимою до льда. А вот чёрная плесень вообще полностью не выводится, хотя от неё помогает намазать, не разводя водой, и не смывать «Доместос». Если облучать её ультрафиолетовой лампой для дезинфекции, то она становится зелёной, но всё равно не исчезает. Это и не удивительно, ведь чёрная плесень неплохо себя чувствует и на стенах четвёртого блока Чернобыльской АЭС.

После нескольких лет таких мучений с ветром из щелей и плесенью окна (там, где они выходили на улицу, а не на лоджию) всё равно пришлось поменять. К счастью, оконные конторы делают это быстро, аккуратно, и сравнительно прилично отделивают откосы и всё вокруг пластиком. Также оказалось, что бороться с чёрной плесенью проще, если откосы окон сделаны из пластика, как, собственно, и делает большинство оконных контор по умолчанию. Крашенные откосы из штукатурки, как были у меня после первого ремонта, чёрная плесень намного больше любит и очень быстро приводит в нетоварный вид. Плесень также любит повышенную влажность, и в этом ей очень помогают проблемы с вентиляцией в современных многоквартирных домах, см. далее раздел 13.

В случае ремонта в 2012 году дело происходило в квартире, купленной на вторичном рынке, в которой за 10 лет до того вроде как был сделан приличный ремонт. Но при мне окна уже открывались и закрывались с большим трудом, между окном и рамой были щели в несколько миллиметров. Мы догадались поменять окна сразу, а остекление лоджии показалось достаточно приличным (видимо, сделанным менее чем за 10 лет до того) и мы его оставили. В принципе ничего, но потом мы поняли, что и на лоджии тоже далеко не все рамы нормально открываются и закрываются.

При втором ремонте откосы при установке окон мы сразу отделивать не стали, но задали бригаде отделать их пластиком по окончании ремонта. Оказалось, что в оконных конторах нельзя заказать откосы без установки окон, поэтому пластик и уголки для откосов пришлось покупать самостоятельно, и они оказались менее аккуратными, чем то, что ставят оконные конторы.

Снаружи заделали щели между профилем и стеной полиуретановым герметиком для наружных работ, это тоже сильно помогает теплоизоляции, но почему-то редко делается установщиками окон. К счастью, квартира была в кирпичном «брежневском» доме, в котором хорошо работают системы отопления и вентиляции, а чёрная плесень не встречается за пределами ванной комнаты, поэтому в этот раз с плесенью на откосах проблем не было.

В 2020 году ремонт был в новостройке. Естественно, застройщик поставил самые простые окна и стеклопакеты, даже без открывания в режиме проветривания. На лоджии вообще было остекление алюминиевым профилем, которое совсем не держит тепло. Такое издевательство я просто не ожидал увидеть в 2020 году. Всё это, само собой, пришлось опять менять на нормальный пластиковый профиль.

По предыдущему опыту делать откосы самостоятельно (силами основных работников) не хотелось. Но в оконной конторе нормально отнеслись к тому, что установку окон они делали в начале ремонта, а монтаж откосов — уже ближе к концу, когда была закончена чистовая отделка. Опять оказалось, что монтажники оконных контор почему-то не хотят заливать шов между рамой и стенами снаружи квартиры полиуретановым герметиком. В общем, лучше обработать внешние швы самостоятельно, правильно подобрав полиуретановый герметик для наружных работ.

В течение пары лет окна и остекление лоджии после ремонта 2020 года выглядят в основном нормально. Местами рамы были плохо отрегулированы, а откосы были заделаны недостаточно тщательно. Поэтому зимой чувствуется, что из окон немного поддувает. Это частично решается регулировкой рам и добавлением силиконового герметика в разнообразные щели на окнах и откосах. Но не до конца, так как вентиляция в новостройке 2020 года действительно работает и создаёт сильную тягу, так что через какие-то незаметные щели в окнах всё равно поддувает. И внешняя отделка дома сделала «вентилируемыми фасадами», что также вызывает подозрения.

К счастью оказалось, что система отопления в этом доме работает достаточно мощно, а это на самом деле важно для устранения промерзания и плесени на окнах, даже если из окон немного поддувает. Как будут чувствовать себя окна и чёрная плесень на откосах в доме с вентилируемыми фасадами в многолетней перспективе — время покажет.

9. ЭЛЕКТРОПРОВОДКА И РОЗЕТКИ

При первом моём ремонте электропроводку надо было бы заменить полностью, а не так, как сделал я, добавив к существующей новые розетки и проложив от щитка ещё пару отдельных линий для стиральной машины и водонагревателя. После более года эксплуатации выяснилось, что иногда у меня самопроизвольно срабатывает дифференциальный автоматический выключатель, сигнализируя о недостаточной изоляции проводки. В общем, если все делать с нуля под личным контролем, то потом будет гораздо спокойнее жить. Во время следующих ремонтов электропроводку уже делали с нуля и каких-либо странностей за годы эксплуатации не проявлялось.

Электропроводка в полу обычно прокладывается в гофрированной трубе, хотя у меня лично после первого ремонта провода были проложены прямо в бетоне. Все же профессионалы рекомендуют гофрированную трубу, так как потом это даёт о себе знать, например в виде уже упомянутого срабатывания автоматов. В районе санузла или кухни, как я со временем понял на своём опыте, может неочевидным образом и в неочевидных местах скапливаться влага и давать срабатывания автоматических выключателей.

В общем, из соображений изоляции защита проводов гофрированной трубой точно не мешает. Правда при третьем ремонте работники сказали мне, что на полу (под стяжкой) они ведут провода в гофрированной трубе, а по стенам — просто так под штукатуркой. Мотивировали это тем, что штробить под гофрированную трубу приходится довольно глубоко, а стена из узких пазогребневых блоков (типичная для домов с монолитным каркасом) при этом начинает разваливаться. Отсюда следует интересный вывод, что с точки зрения разводки электрики, возможности штробления и возможности потом без проблем повесить на стену что угодно вплоть до турника панельные дома оказываются вне конкуренции.

При прокладке проводки обратите внимание на соединение проводов: если увидите, что провода просто скручены друг с другом, требуйте исправления. Для соединения проводов есть специальные клеммники, которые прижимают провода друг к другу с помощью винтов и эти соединения желательно размещать в розетках или специальных коробках, чтобы иметь потом к ним доступ. Ещё лучше, по словам моих работников, клеммники, которые не требуют отвёртки, а защёлкиваются руками, в каталоге на сайтах они обычно выделяются серо-оранжевой расцветкой.

При наличии электрической плиты (варочной панели) к ней прокладывается отдельная линия электропроводки с кабелем сечением 4 мм^2 и дифференциальным выключателем как минимум на 25 ампер. Для питания духовки (как правило она независима от варочной панели), стиральной и посудомоечной машин тоже надо проложить отдельные линии со своим автоматом отключения от щитка, кабелем с сечением 2.5 мм^2 . Это нужно не только для обеспечения передачи требуемой мощности, но и для возможности отдельного отключения встроенной техники. Дело в том, что после монтажа встроенной техники розетки, через которые она подключена, зачастую оказываются недоступны. То же относится и к электронагревателю воды, для него крайне важно иметь отдельную линию с автоматическим выключателем. На собственном опыте я убедился, что когда нагревательный элемент исчерпывает срок своей службы, то автоматический выключатель начинает срабатывать. Аналогично, автоматический выключатель после 10 лет использования электрической духовки начал иногда на неё срабатывать.

Хотелось бы отдельно отметить, что нагреватель воды — это очень важная и нужная вещь. В новостройке, в которой мы делали первый ремонт, температура горячей воды из трубы была около 40° из-за экономии домоуправления на нагреве, да и планового отключения горячей воды летом (и многочисленных внеплановых) никто не отменял. В другой квартире горячая вода обычно была очень горячей, но иногда по каким-то причинам становилась еле тёплой. Видимо, кто-то из жильцов выше сделал тёплый пол или что-то в этом роде и периодически забрал таким образом себе всю горячую воду со стояка.

В общем, проблемы с горячей водой по тем или иным причинам в современных условиях типичны, так что правильный выбор — это нагреватель воды накопительного типа около 100 литров объёма. Причём смонтированный так, чтобы его было легко заменять, так как служит

он 3–5 лет (проверено неоднократно), а при постоянном использовании (мы как-то раз провели такой эксперимент по постоянному нагреву воды электричеством) служит не более года.

В новостройках также обычно делают весьма «экономную» систему отопления, поэтому при ремонте в новостройке я бы рекомендовал делать в комнатах сразу электрические батареи (конвекторы) дополнительно к центральному отоплению, хотя бы на 1.5 кВт в каждой комнате, и тоже проводить к ним отдельные линии проводки. При ремонте в 2020 году я так и сделал, не доверяя подозрительной системе отопления через пластиковые трубы в полу. В те весенние и осенние месяцы, когда ещё/уже холодно, а отопление выключено, они здорово выручают.

Наверно, уже стало понятно, что при проведении электропроводки надо уже представлять себе расположение мебели в квартире. А для кухни надо уже иметь окончательный проект кухонного гарнитура с точными размерами. Кстати, на кухне есть тонкий момент: розетки для подключения встроенной техники могут располагаться за мебелью, только если они расположены вплотную к полу. Ещё лучше розетки (и выход под электрическую варочную панель без розетки) сделать под мойкой, если вы точно знаете, где будет находиться мойка. В таком случае розетка хотя бы будет видна и доступна вашим рукам. По своему опыту могу сказать, что розетки лучше сделать с запасом на случай необходимости подключения устройства, о котором вы ранее не подумали (нагреватель воды, продвинутый фильтр воды, измельчитель мусора в раковине и т.п.).

Для подключения кухонной вытяжки лучше не делать розетку, а просто вывести электрический провод из стены в соответствующем месте. Хотя, если вы хотите выполнять требования техники безопасности, то все розетки для встроенной техники надо делать над столешницей кухни на стене, где их видно и можно отключить, но тогда для проведения проводов вниз надо будет не очень красиво делать дырки в плинтусе на столешнице. У «мойдодыра» в ванной надо тоже предусмотреть розетку или хотя бы провод с электричеством. Мне это было неочевидно, но женщины любят зеркала с освещением и розетку с возможностью воткнуть в неё фен.

В первых двух отремонтированных нами квартирах до ремонта застройщиком или предыдущими жильцами практически все розетки были сделаны на расстоянии около 20 см от пола. В принципе, так много где делают и это считается модным, так как розетки вроде бы не портят внешний вид. Однако оказалось, что это удобно только в том случае, когда к этой розетке постоянно что-то подключено, например холодильник, телевизор, компьютер и прочая стационарная аппаратура. Если же в розетку надо что-то включать и выключать (пылесос, зарядку для телефонов и планшетов, фен, утюг и т.п.), то она должна быть расположена на уровне около 100–110 см от пола, желательно над столом или комодом, иначе весьма неудобно нагибаться к розетке. А после появления у меня маленьких детей неправильность расположения розеток у пола стала совершенно очевидной.

Что касается количества розеток, то в местах предполагаемого расположения компьютеров и телевизоров лучше делать блоки по 5 розеток, одна из которых для компьютерной сети. В местах предполагаемой зарядки телефонов и планшетов — тоже не менее 4 розеток в блоке. Актуальность этих требований многократно проверена на своём опыте.

10. ИНТЕРНЕТ И ПРОЧАЯ НИЗКОВОЛЬТНАЯ РАЗВОДКА

Естественно, одновременно с разводкой силовой проводки надо также развести интернет (как минимум в каждую комнату от расположенного у входа в квартиру маршрутизатора) и предусмотреть для него утопленные в стену розетки, как и для силовой проводки. Такой вариант максимально эстетичен, но требует сравнительно точного плана расположения мебели, компьютеров и телевизоров в квартире уже на первом этапе ремонта. Также надо провести сетевой кабель от общего щитка на этаже до предполагаемого расположения маршрутизатора.

При ремонте первой квартиры мне это не удалось сделать сразу, и провода интернета шли по плинтусу, а потом не очень аккуратно тянулись от плинтуса к потребляющим интернет устройствам. При втором ремонте (в 2012 году) сделали получше, но кабель для интернета провели не во все комнаты. Это было неправильно в силу полного перехода телевидения на вещание через интернет после 2012 года, когда нужен именно компьютерный кабель до приставки или

смарт-телевизора. Вай-фай тоже постоянно развивается, но может просто не добить в некоторые комнаты квартиры через капитальные стены.

Естественно, в 2020 году прокладывать коаксиальный кабель от телевизионной антенны не имело смысла, да и проложенный при ремонте 2012 года коаксиальный кабель нам практически не пригодился. Мы сначала смотрели через него телевизор на кухне, а потом купили и туда ТВ-приставку, которая в прямой видимости маршрутизатора нормально работает через вай-фай. Также в 2020 году не имеет смысла телефонный кабель. Что такое «радиоточка», надеюсь, современный читатель уже не знает.

При ремонте в 2020 году я уже не экономил на интернете, провёл по две розетки с интернетом в каждую комнату на противоположных стенах. Правда, при проверке подключённого провайдером оборудования оказалось, что маршрутизатор вай-фай стандарта 5 гигагерц даёт скорость порядка 100 мегабит в секунду и без проводов. Но этому способствовала планировка квартиры без несущих стен между маршрутизатором и потребителями вай-фая, а ко времени моего третьего ремонта маршрутизаторы стали давать более мощный сигнал и выбор частот из 2.4 и 5 ГГц, так что сигнал по квартире расходуется намного лучше. И тем не менее, провода на будущее не мешают, как мне кажется. Стандарты телевидения со временем становятся более прожорливыми, а через провода можно и до гигабита в секунду передавать.

В 2020 году мы купили так называемый «мультимедийный щит» для расположения его в нише около входа в квартиру. Если он достаточно большой, то в него влезает как дифференциальные автоматы для силовой электропроводки, так и маршрутизатор для интернета или какой-то волоконно-оптический адаптер от провайдера, вместе с питающей их парой розеток. И всё это аккуратно закрывается крышкой.

Не забывайте также провести провод для кнопки дверного звонка, и провод к щитку для подключения трубки домофона. Я все это просто забыл во время первого и второго ремонта, так что мне пришлось покупать радиозвонок на батарейках, а провода домофона шли как получится. Батарейки беспроводного звонка (в том блоке, где кнопка) быстро садятся, и фактически он у меня никогда не работает.

11. ОСВЕЩЕНИЕ

Электропроводка идёт одним из первых этапов работ, но в этот момент вы должны уже определиться с люстрами и освещением. Когда я делал ремонты в 2007 и 2012 годах, были модны точечные лампочки с цоколем G9 в навесных потолках или в красивых люстрах. Ближе к 2020 году всё освещение перешло на светодиодные лампы (и это даёт экономию энергии в разы), но с ними есть свои нюансы.

Дело в том, что светодиодная лампа помимо светодиода содержит достаточно объёмные компоненты для выпрямления тока, а если для уменьшения размеров лампы этими компонентами пренебрегать, то её свет будет пульсировать с частотой 50 герц, что очень сильно раздражает. В итоге найти нормальные светодиодные лампы достаточной силы света под цоколь G9 практически нереально. Кстати, добрые люди сделали сайт lamptest.ru, на котором можно найти информацию о замерах характеристик светодиодных ламп, из которых самая важная — «пульсация», точнее её отсутствие. Исходя из характеристик имеющихся в продаже светодиодных ламп, современное требование к люстрам и светильникам — использование крупных ламп стандартных цоколей E14 и E27 или точечных светильников под цоколь GU10 в навесных потолках. Последний вариант, по моему опыту, даёт наиболее яркое и равномерное по площади освещение.

Во время первого ремонта для освещения точечными светильниками на навесных и реечных потолках я использовал трансформаторы 220—12 В, не помню уже почему. Как потом оказалось (и было сделано при последующих ремонтах), в целях упрощения эксплуатации надо было использовать лампочки под стандартные 220 В, так как нащупать трансформатор за навесным потолком в случае его поломки или обрыва провода весьма непросто (мне приходилось это делать).

Есть некоторые замечания по поводу всевозможных настенных светильников. Надо иметь в виду, что большинство современных и модных настенных светильников не имеет выключателей,

поэтому на силовой разводке под светильники надо сразу предусмотреть отдельные настенные выключатели, как для люстры, и расположить их либо там же, где выключается люстра, или в более удобных местах в соответствии с планом размещения мебели. Настенные светильники имеет смысл делать над диваном, на котором можно удобно сидеть и читать книгу. Если же вы полностью перешли на электронные носители и читаете с планшета, то настенные светильники особо и не нужны. Также светильники ни к чему над двуспальной кроватью — на ней всё равно читать неудобно и вредно для здоровья.

В целом, посмотрев на освещённость в тех квартирах, в которых я жил и бывал, я выработал такую рекомендацию, которую сам реализовал при третьем ремонте в 2020 году. Если у вас потолки средней высоты (около 250–270 см) и нет особых дизайнерских идей, то в первую очередь следует рассмотреть вариант навесного (гипсокартонного) или натяжного потолка с точечными светильниками под лампы с цоколем GU10. Они дают достаточно сильное и равномерное освещение, чтобы можно было читать с бумаги и делать прочие дела в любом месте комнаты. В эстетических целях посередине комнаты можно добавить к точечным светильникам люстру. Мы сделали без люстры, но повесили светильники на стенах, которые мало добавляют к освещению, но делают помещение несколько более похожим на квартиру, а не на офис.

Если потолок очень низкий (как в позднесоветских домах) и его не хочется понижать фальшивым потолком, то лучше предусмотреть люстру где-то с десятком стандартных лампочек с цоколем E14. Если потолок, наоборот, слишком высокий (как в «сталинских» домах), наверное имеет смысл сделать и точечные светильники на потолке, и мощную люстру, которая висит сильно ниже потолка.

Есть такое наблюдение от моего первого ремонта. В панельных домах советских проектов зачастую электропроводка к люстрам, сделанная застройщиком, идёт по полу квартиры выше. Поэтому надо стараться не повредить проводку соседу ниже при работах со своей электропроводкой на полу и стяжкой, а свою проводку к люстрам переложить заново внутри своей квартиры, чтобы сосед выше не смог потом «обрадовать» вас внезапным отключением люстры. Я сам это вовремя заметил при первом ремонте в панельном доме. А как показал опыт моих соседей, особенно неприятно, когда у вас уже давно закончены все ремонтные работы, а потом вдруг в квартире сверху начинается ремонт и у вас отрубается освещение.

В новостройке при третьем ремонте обнаружили гофры, заложенные в монолитные стены и перекрытия дома для разводки проводов освещения. Мои работники сказали, что это было им полезно, особенно в стенах, так как штробить монолитные стены под разводку непросто.

12. САНТЕХНИЧЕСКАЯ РАЗВОДКА

Разводка сантехники при первом ремонте у меня лично началась с отрубания нелепого полотенцесушителя, который являлся просто загибом стояка горячей воды, и создания на стояке горячей воды двух кранов, которыми можно подключить нормальный полотенцесушитель. Очень важно, чтобы вентили для полотенцесушителя были хорошие, легко крутились (имели большую рукоятку), и к ним был удобный доступ. У меня в процессе эксплуатации потом подтекал полотенцесушитель, в таких случаях очень важно иметь возможность быстро его отключить, повернув его входные и выходные краны.

Сразу же скажу про полотенцесушитель: оказалось, что если подключить его не очень толстыми (у меня при первом ремонте 1/2") трубами и расположить его далеко от стояка, то вода так просто циркулировать в нём не хочет. Мне пришлось купить (около 60 USD) электронасос и включить его в контур полотенцесушителя, после этого полотенцесушитель действительно стал горячим.

Позже выяснилось, что похожие проблемы с полотенцесушителем были у многих людей, однако обычно люди их решали установкой крана прямо на стояке горячей воды. Стояк перекрывается краном и вода идёт полностью через полотенцесушитель. Но если несколько жильцов на стояке сделали так, то расход воды в стояке резко падает и она становится заметно холоднее. В общем, не хотите усложнять жизнь соседям и себе — ставьте насос или же ставьте полотенцесушитель из единой дюймовой трубы и подключайте его к стояку такими же толстыми трубами.

Начиная со второго ремонта, мы подключали полотенцесушитель более толстыми трубами. В 2020 году просто сделали работающий от стояка горячей воды полотенцесушитель в виде зигзага дюймовой трубы. К счастью, на стояке уже был предусмотрен дюймовый отвод под полотенцесушитель и даже не пришлось вызывать местного сантехника. Вдобавок к водяному добавили два электрических полотенцесушителя в виде решёток. Их преимущества в том, что электрический полотенцесушитель можно вешать в любое удобное место, на заботясь о подводке туда горячей воды, у него не может быть проблем с протечками, а также он сможет работать во время планового отключения горячей воды. Недостаток, ясное дело, в том, что он потребляет 100–300 Вт мощности, что несколько увеличивает расходы на электричество, но в моём случае лишние расходы незаметны на фоне другой электротехники.

Область ответственности жильца по части сантехники начинается с основных кранов на стояках горячей и холодной воды. Как правило, застройщик жестоко экономит на том, что он ставит, в частности на этих кранах, фильтрах и счётчиках воды. По итогам 5 лет эксплуатации (в первой новостройке) оказалось, что в нескольких квартирах нашего дома эти краны ломались и затопливали соседей по стояку на несколько этажей вниз. Поэтому прежде чем начать что-либо делать с сантехникой, желательнее эти входные краны на как можно более надёжные с удобными рукоятками, также не исключено, что нужно заменить фильтры грубой очистки и счётчики (см. ниже). Замена основных кранов потребует слива стояков водоснабжения, так что на этом этапе придётся познакомиться с официальным сантехником из домоуправления.

Одна любопытная проблема выявилась после полутора лет проживания в новостройке после моего первого ремонта. Оказывается, установленные застройщиком счётчики воды вовсе не обязаны быть точными. Меня насторожил факт, что у меня соотношение расходов горячей и холодной воды было больше, чем у моих знакомых. Я произвёл контрольный замер — слил 10 литров воды и посмотрел, на сколько прокрутится счётчик. Кстати, при сливе воды обратите внимание, что разметка объёма на многих кастрюлях и т.п. неточная, проще проверить по точным весам, 1 кг = 1 литр. По таким измерениям оказалось, что счётчик горячей воды прибавлял около 50%! Общая переплата составила более 200 USD в тогдашних ценах. К счастью, купить новый счётчик и установить его штатным сантехником — не проблема.

В квартире, где я занимался ремонтом в третий раз, обнаружилась ещё такая проблема. Застройщик поставил какие-то дефектные фильтры грубой очистки. Эти фильтры на стояках горячей воды через пару лет забились, но открутить их крышку, чтобы почистить, было невозможно. Пришлось менять эти фильтры целиком и заодно на всякий случай менять редукторы давления. Так что на будущее рекомендую всё это поменять в самом начале ремонта, пока ваши работники на месте и вам не надо суетиться и искать отдельного сантехника. Фильтры грубой очистки лучше брать с большой крышкой, которую легче откручивать большим разводным ключом. Более того, напор воды из кранов в некоторых случаях был невелик даже не из-за фильтров, а из-за неправильно отрегулированных редукторов давления. Мои редукторы можно было регулировать подходящим шестигранным ключом.

После основных кранов, счётчиков, редукторов и фильтров грубой очистки разводка воды по потребителям начинается с установки гребёнок (коллекторов). При этом надо продумать всё так, чтобы потом к кранам, счётчикам, фильтрам, редукторам и этим гребёнкам был неплохой доступ, тем более что не менее чем раз в 5 лет счётчики положено менять. Обычно дело осложняется тем, что стояки находятся в туалете и их скрывают за стенкой из гипсокартона, при этом требования простоты доступа и обслуживания приходят в противоречие с эстетическими соображениями. В общем, для доступа к стоякам надо оставить достаточно большой люк, а если это противоречит вашим эстетическим чувствам, то есть люки, на которые сверху можно класть плитку, чтобы они не сильно выделялись на фоне обложенной плиткой стены.

В нишу у стояков горячей и холодной воды некоторые прячут нагреватель воды, в том числе довольно большой. У меня при первом ремонте было сделано именно так, и я категорически не рекомендую такой вариант. Когда надо было его заменить, я смог сделать это из-за достаточно большого проёма в стене, который у меня закрывался рольставней. Но усилия требовались нечеловеческие. Особенно когда приходилось сверлить новые отверстия под крюки, так как у почти той же модели нагревателя точки подвеса оказались в других местах. По хорошему, нагреватель воды следует покупать как можно более стандартным и вешать на капитальную

стену в легко доступном месте. Во время второго и третьего ремонта мы так и делали. Мне приходилось менять нагреватели уже несколько раз (в двух квартирах) и я полностью осознал требования по стандартности и доступности расположения на своём опыте.

Также очень сомнительно выглядит бачок «встраиваемого» унитаза в нише у стояков водоснабжения. При необходимости заменить бачок или унитаз в случае поломки вам фактически придётся делать заново ремонт в санузле.

Далее наблюдения по поводу расположения труб. При подводке воды к раковине надо следить, чтобы смеситель можно было подключить к выводам без особых проблем, обычно для этого делают две дырки для горячей и холодной воды на высоте около 40–60 см в районе раковины. Если вы хотите подвести воду к встроенной стиральной или посудомоечной машине на кухне, то не делайте выход воды на стене около машин (как это сделал мой горе-сантехник при первом ремонте). Все выводы сантехники на кухне делаются под мойку, а оттуда уже можно развести воду на посудомоечную или стиральную машину шлангами.

Сток в канализацию для ванной должен быть расположен у самого пола, а если вам досталась квартира без стяжки пола — то неплохо бы опустить канализационную трубу у ванной под пол. У меня при первом ремонте канализационная труба диаметром 5 см оказалась установлена застройщиком на высоте примерно 5 см от пола со стяжкой. В результате вода из ванной стекала очень медленно и стояла высоко в сливе ванной, что тоже неприятно.

Также всегда бывает проблема с расположением сифона слива в ванной. Из-за небольших габаритов ванной комнаты в стандартных квартирах слив из ванны оказывается в практически недоступном (без удаления мойдодыра и экрана ванной) месте. Что с этим делать, трудно сказать. Во время второго и третьего ремонта расположение санузла заставило нас делать слив из ванной всё так же недоступно, и иногда он забивается — его приходится прочищать металлическим шнуром со стороны ванны и со стороны канализации под раковиной. Хорошо хотя бы, что слив в канализацию был сделан уже достаточно низко и вода из ванной уходила нормально.

Ещё один тонкий момент с разводкой сантехники обнаружился при третьем ремонте. Смеситель для ванной обычно размечен красными и синими метками так, чтобы горячая вода была слева, а холодная — справа. Мои работники же холодную и горячую трубы перепутали. Монтаж они делали полипропиленовыми трубами, которые долговечнее металлопластиковых, но при этом практически не гнутся. Поэтому переделать назначение двух труб в конце чистовой отделки оказалось проблемно, так что приходится просто запоминать, что смеситель надо регулировать наоборот. Это надо было проверять ещё в процессе разводки сантехники.

После того, как у вас сделали разводку сантехники, пометьте себе назначения всех выходов у гребёнки, чтобы потом не пустить воду по ошибке туда, куда не следует. Также после этих работ надо перевести в закрытое положение все краны на водоснабжении и требовать от ваших рабочих, чтобы, покидая квартиру, они также закрывали все краны. А лучше на те выходы водоснабжения, к которым пока не подключены стиральная и другие машины, накрутить простые заглушки. У меня из-за несоблюдения таких простых мер предосторожности во время первого ремонта произошёл небольшой потоп.

13. Вентиляция

Судя по моему опыту, с вентиляцией в квартирах сейчас большие проблемы. По моему опыту, менее всего проблем было и есть в квартире (в кирпичном «брежневском» доме), в которой я жил со своими родителями и в которой они живут до сих пор. Там вентиляционная шахта расположена за стеной ванной, её невозможно нарушить и она хорошо засасывает воздух именно там, где в первую очередь надо избавляться от влажности после водных процедур.

В аналогичной квартире, которую я ремонтировал в 2012 году, туалет и ванна поменяны местами и влажность из ванной уходит в туалет, а потом в вентиляцию, такая схема работает уже намного хуже. После принятия ванной приходится проветривать открытием окон в ближайших комнатах, и всё равно после ремонта довольно быстро чёрная плесень в ванной стала заметна.

А во многих новостройках с 2000 года и далее вентиляционные шахты идут через явно заметные вентиляционные коробы в санузле или на кухне. У значительного процента жильцов возникает желание снести вентиляционный короб и расширить таким образом полезную площадь кухни или санузла, ведь этот короб кажется им явно ненужным и занимающим доставшиеся дорогой ценой квадратные метры. Естественно, для всех жильцов ниже разрушение короба фактически отключает вентиляцию. Поразительно, что утверждения о ненужности вентиляционного короба я слышал от людей, сравнительно профессионально занимавшихся ремонтами.

В своей первой квартире (в новостройке) я делал вентиляторы в стене и проводил от них каналы в вентиляционный короб. Я сделал включение вентиляторов отдельным тумблером (иногда делают включение и выключение вместе с освещением), и на практике это оказалось правильным, так как после мытья в ванной её довольно долго надо проветривать вентилятором, пока она в достаточной степени не просохнет.

На кухне, кроме того, ставят вытяжку над плитой в соответствии с проектом кухни. При этом надо сразу продумать, где проложить канал от вытяжки до вентиляционного короба, за навесным потолком, вдоль стены или по верху полок. Мой опыт показал, что вытяжка на кухне тянет слабовато, но тянет лучше, если с неё снять защитную сетку. Есть правда нюанс — через вытяжку без сетки могут проникать в квартиру размножающиеся в мокром подвале и путешествующие по вентиляционной шахте комары. Но, если в вашем доме плиты электрические, а не газовые, то мощность вытяжки на кухне уже не так важна.

В конкретном случае, в первой ремонтируемой новостройке, «пассивная вентиляция» вообще не работала. Если поднести свечку или зажигалку к вентиляционному отверстию, то было видно, что тяги нет. Видимо, кто-то из соседей сверху снёс вентиляционный короб. Принудительные вентиляторы создают тягу, но недостаточно, наверное они просто гнали мой воздух в другие квартиры. Даже когда вентиляторы были включены почти круглосуточно, в квартире была повышенная влажность, на стенах и окнах — чёрная плесень, в шкафу на одежде периодически заводилась обычная белая плесень (такого я больше нигде не видел).

Для уменьшения влажности продаются специальные электрические и химические приспособления, но они, как оказалось, не сильно помогают. Помогает обычное проветривание помещения. Но в холодное время года проветривать много не получается, если система отопления работает в «экономном» режиме — батареи еле тёплые, около 40°, так бывает во многих новостройках.

На практике, лучшее средство вентиляции — это хорошее отопление в доме (как в старых кирпичных, к примеру), которое позволит вам вентилировать помещение зимой просто открытием окон. Есть также разнообразные варианты проделывания отверстий в наружных стенах с вентиляторами или без в целях вентилирования помещений. Описания таких экспериментов с вентиляцией можно найти в интернете, и они не очень обнадеживают.

Несколько неожиданно, в новостройке, которую я ремонтировал в 2020 году, вентиляция оказалась намного сильнее. В квартире есть вентиляционные коробы, но внутри короба есть ещё труба, по которой собственно идёт вентиляция. Более того, трубы от непосредственно вентиляционных отверстий в санузлах и на кухне, входят в основную трубу не сразу, а в квартире выше. В итоге, такая система и в физическом плане работает правильнее, и в организационном лучше. Когда жадный до квадратных метров хозяин квартиры сносит короб, он видит трубы и понимает, что их, пожалуй, трогать не надо. Собственно говоря, такие картины со снесённым коробом и оставленными трубами я наблюдал в некоторых квартирах этой же новостройки.

Как выяснилось в течение года после ремонта, в правильной системе вентиляции с двумя десятками этажей выше моей квартиры при перепаде температур зимой создаётся мощная тяга. Если открыть окно, дует сильный сквозняк и местами слышен свист воздуха. И даже при закрытых окнах из-за сильной тяги воздух местами просачивается между окном и рамой, а также около откосов. Пришлось даже дополнительно заделывать откосы силиконом. Неожиданно оказалось, что иногда вентиляции бывает даже слишком много.

14. ЧЕРНОВАЯ ОТДЕЛКА

Для человека, неискущённого в вопросах ремонта, каким был я в начале процесса, процесс черновой отделки представляется довольно загадочным. Поэтому тут нужно чётко представлять себе цель черновой отделки — ровные и вертикальные плоскости стен, ровные и горизонтальные плоскости пола и потолка, ровные углы под 90° , параллельные друг-другу стены в коридорах.

Цель эта может достигаться разными способами, например: монтаж гипсокартона или выравнивание штукатуркой по маякам — профильным металлическим полоскам с дырками, которые с некоторым шагом монтируются на выравниваемую стену. На внешние углы, если они есть, накладываются и замазываются штукатуркой уголки из оцинкованного профиля для обеспечения видимой перпендикулярности.

Если квартира в панельном доме, то возникает мысль не выравнивать по маякам цельные бетонные стены. Я так и решил при первом ремонте. Хотя потом заметил, что в коридоре, ведущем на кухню, противоположные стены совсем не параллельны. Так что если вы хотите получить ровные плоскости и углы в 90° , выровнять придётся все стены и потолки. Сначала неровность может быть незаметна, но результаты выравнивания или их отсутствие будут хорошо видны при установке мебели. Что касается перегородок из кирпичей или пазогребневых блоков, то их надо не просто выравнивать, а зачастую сносить и делать заново, так как отклонение в 10 см на 3 м (а это часто бывает, и у меня так было) никакая штукатурка не исправит.

После выравнивания и шлифовки ровность поверхностей проверяется длинным уровнем или прави́лом (длиной не менее 2 м), не стесняйтесь подойти к стенам и приложить уровень (прави́ло) во всех направлениях, смотря на отклонения от ровной поверхности. Видимых отклонений быть не должно.

Горизонтальность и вертикальность проверяется уровнем, но точность уровня здесь недостаточна, например, по сравнению с точностью установки дверей и мебели. Поэтому в ответственных местах вертикальность лучше проверять отвесом на ниточке, а горизонтальность — гидравлическим уровнем.

При использовании гипсокартона следите, чтобы гипсокартон не прогибался, а на потолках не провисал. Делать межкомнатные перегородки полностью из гипсокартона, на мой взгляд, вообще не стоит, потом нельзя будет закрепить мебель, повесить картину или, тем более, телевизор. Во второй квартире, в которой мы делали ремонт, от предыдущих хозяев были унаследованы некоторые перегородки из гипсокартона, и я его не рекомендую на основании своего опыта. Его оправданно применять только для закрытия какой-то ниши в санузле или какой-то ещё небольшой ниши в стене, ну и для навесного потолка.

При выравнивании по маякам обратите внимание, какой штукатуркой выравнивают, для внутренних помещений есть одни варианты, а для холодных (лоджия) — другие. Хотя у меня на лоджии даже специальная штукатурка для наружных работ потрескалась, потом пришлось её незамысловато обделать пластиком. Выравнивание стен пескобетонной смесью (самый дешёвый вариант) возможно, но происходит медленно и требует длительного просушивания после выравнивания (около месяца), так что на этом лучше не экономить и использовать гипсовую штукатурку. Впрочем, просушивания в течении нескольких дней требуют все штукатурки.

После выравнивания на внутренних углах комнат закруглений быть не должно — угол должен действительно быть углом, это достигается специальной шлифовкой (оказалось, не все работники это умеют). Равенство угла 90° проверяется, естественно, угольником.

Что касается откосов на окнах, то с помощью прави́ла надо убедиться, что они ровные, а с помощью уголка с линейкой — проверить, что по всему периметру окна угол откоса одинаковый. Хотя в силу разных соображения откосы на окнах лучше вообще делать из пластика и на этапе черновой отделки их можно особо не трогать, только по указанию замерщика из оконной конторы убрать что-то лишнее, мешающее установке пластиковых откосов.

Подоконник у окна приобретает окончательный вид при черновой отделке, так что обратите внимание и на его состояние. Если подоконник менялся (желательно, вместе с окнами), то

проверьте, чтобы под ним все было залито монтажной пеной, иначе ветер из-под окна зимой вам обеспечен.

Про стяжку пола написано выше. У меня в двух ремонтируемых квартирах стяжка уже была, но надо было выровнять полы дополнительно с помощью «наливного пола», это специальный состав, который вначале достаточно жидкий, чтобы образовать поверхность уровня гравитационного потенциала. Причём, как выяснилось после установки мебели, выравнивать надо было и те полы, которые субъективно казались ровными после стяжки. Так что если вы не делали стяжку по уровню сами, то наливной пол на стяжку надо применить везде.

В районе дверных проёмов после черновой отделки я советую проверить получившуюся толщину стены. У меня при всех трёх ремонтах (но в третий раз в меньшей степени) выходило так, что стена с одной стороны вроде вертикальная по уровню, с другой тоже вроде вертикальная по уровню, а толщина стены при движении снизу вверх меняется на целый сантиметр. При установке дверей вы всё это увидите, но уже будет поздно. Мне в такой ситуации пришлось замазывать щели между стеной и наличником специальной замазкой с цветом, подобранным под дверную коробку.

Также надо проконтролировать высоту и ширину дверных проёмов. Для самой стандартной двери высотой 200 см и шириной 80 см проем должен иметь высоту (от предполагаемого пола) 205 см и ширину 90 см (при более узких дверях ширина уменьшается соответственно). Это несложно соблюсти, но у меня при двух ремонтах с этим были какие-то неполадки. В одном случае при установке дверей работники были сильно удивлены, что над дверью осталось ещё почти 10 см пространства и его надо чем-то заполнять. В другом случае, наоборот, пришлось подрезать двери сверху. Только при третьем ремонте с размером проёмов всё было нормально и толщина стен имела существенные отклонения только в одном месте, где это удалось компенсировать сравнительно незаметно.

15. ОТДЕЛКА ЛОДЖИИ

Хотя лоджия не является жилым помещением, но отделка её должна производиться достаточно тщательно. Часто при производстве ремонтных работ лоджию оставляют на потом (например, из финансовых соображений), но это может привести к тому, что потом, при работах на лоджии, вся квартира будет заляпана цементом и завалена мусором. Поэтому работы на лоджии лучше производить одновременно или даже раньше, чем в комнатах.

В первую очередь лоджию следует остеклить. Существуют два варианта остекления: с алюминиевыми рамами и с пластиковыми рамами. Я всегда делал рамы из пластика, так как он обеспечивает хоть какую-то теплоизоляцию, вариант же алюминия чисто декоративный и защищает разве что от дождя. Тем не менее, надо понимать, что даже пластиковое остекление поднимет температуру на лоджии зимой примерно на 5° по сравнению с внешней температурой, так что лоджия остаётся холодным помещением.

При третьем ремонте мы, помимо пластикового остекления, обложили внешнюю стену лоджии и потолок изнутри теплоизоляцией в 5 см толщиной, это позволяет иметь на лоджии температуру на 10° выше, чем на улице. То есть при -15° на улице на лоджии было -5° , со всеми вытекающими в виде конденсата и обледенения. Причём при замере пирометром выяснилось, что пол лоджии холоднее стен, так как сосед снизу лоджию, видимо, не утеплил. Поэтому надо иметь в виду, что в утеплении лоджии не всё зависит только от вас.

Конечно, при желании лоджию можно сделать ещё более тёплой, введя туда радиаторы центрального отопления, но это противоречит действующему законодательству и не просто — если несколько жильцов на одном стояке отопления сделают так, то тепло будет уходить в окружающее пространство через тонкую внешнюю стену лоджии, и у всего стояка будут холодные батареи. Так что если вам позарез нужно сделать лоджию тёплой — тщательно теплоизолируйте её и ставьте туда электрические батареи (конвекторы), это красиво, удобно и никому не мешает.

Далее на лоджии надо сделать бетонную стяжку на полу, выровнять стены (лучше штукатуркой для наружных работ), сделать потолок (из пластиковых панелей или гипсокартона), покрасить стены (если вы не используете пластик), сделать плитку на полу, сделать плинтуса.

Также на лоджию полезно провести электричество, сделать там освещение и розетку, и это надо делать ещё на этапе проводки электричества. Я это обычно забывал и сделал нормальное освещение и розетку на лоджии только в процессе третьего ремонта.

У меня в первой квартире была проблема со сливом для дождевой воды из части лоджии, которая не была застеклена из как бы требований пожарной безопасности. Потом стало понятно, что надо игнорировать требования пожарной безопасности и стеклить всё, так как из неостеклённой части (в основном от соседа сверху) в основную ещё и протекала по щелям вода, которая при переходе температуры через ноль зимой разрушала штукатурку. Когда штукатуренные стены пришли в полностью нетоварный вид, пришлось просто отделать эту лоджию пластиком. Так что практический совет такой — если вам придётся приводить в порядок лоджию в квартире с уже сделанным ремонтом, то чище, быстрее и сравнительно эстетично отделывать её пластиком.

16. НАВЕСНЫЕ ПОТОЛКИ

Приведу некоторые мысли про навесные потолки из гипсокартона и сопутствующие им точечные светильники. Я сделал себе такие в первой квартире на кухне и в коридоре, во второй квартире — только на кухне, в третьей — по всей квартире, кроме санузлов с реечными потолками.

Над навесными потолками оказалось удобно провести дополнительную электропроводку, а на кухне над ними удалось проложить вентиляционный ход для вытяжки на кухне. Но при исходной высоте потолка в 255 см навесные потолки сильно отнимают высоту, мне это кажется нормальным, но кому-то может не понравиться. Из плюсов точечных светильников на навесном потолке можно отметить равномерное и достаточно яркое освещение по всей площади.

Я заметил на своём опыте, что потолки из гипсокартона не дают звукоизоляции от соседей сверху (а это основной источник шумов), так что звукоизоляцию надо делать специально и отдельно над ними. Я в этом вопросе не силен, но мой знакомый аудиофил нашел в интернете много сведений на этот счёт и сделал себе звукоизоляцию. Правда, низкочастотный шум от соседей сверху у него слышен примерно как обычно, а основное назначение звукоизоляции — убирать отражение звука своей аудиосистемы от потолка.

В тех случаях, когда выровнять потолки под покраску не представляется возможным, а также общая высота потолков уже небольшая и не хочется её сильно уменьшать, могут помочь натяжные потолки — гибкая пластиковая плёнка. Они делаются быстро, в том числе могут быть сделаны отдельно после окончания ремонта, висят на 5–7 см ниже потолка и выглядят достаточно аккуратно. По поводу натяжных потолков мнения бывают разные. Они достались мне в наследство от предыдущих жильцов в одной комнате моей второй квартиры и с ними всё в порядке до сих пор, то есть лет наверное 15–17. В потолке есть одно отверстие под люстру посередине. Как работает вариант со многими отверстиями под точечные светильники — я на своём опыте не знаю.

В квартире моих родителей натяжные потолки сделаны во всех комнатах и лет пять уже простояли, тоже с единственными отверстиями под люстры. А у других моих знакомых за 13 лет натяжные потолки два раза пришлось перетягивать из-за явного провисания. Судя по всему, впечатление от натяжных потолков сильно зависит от качества использованного материала и температурного режима в квартире.

Вернёмся к гипсокартонным потолкам. Мои работники при первом ремонте (и последующие тоже) посоветовали после шпаклёвки обклеить гипсокартонные потолки стеклохолстом, для увеличения прочности и снижения вероятности появления трещин. Стеклохолст продаётся в рулонах по 50 м и шириной 1 м. Имеет вид тонкого спрессованного войлока из белой стекловаты. Клеется специальным клеем для стеклообоев и стеклохолста. Помимо увеличения прочности стеклохолст придаёт потолку некоторую текстуру (в сочетании с краской), что улучшает вид потолка. После стеклохолста навесные потолки обрабатываются грунтовкой и красятся, это относится и к простым потолкам.

Ещё есть тонкий момент, связанный с карнизами. Обычно карнизы над окнами люди вешают в самую последнюю очередь, даже после мебели. Но в современных домах внешние стены обычно делаются из пенобетона и на них карнизы держатся очень плохо. Поэтому карнизы лучше брать с креплением к потолку. А если потолок делается навесной, то на том месте, где предполагается крепить карниз (над окном), надо заранее проложить дополнительный металлический профиль, к которому карниз будет привинчиваться сквозь гипсокартон.

Что касается потолков в ванной и в туалете, то там безальтернативно делаются реечные алюминиевые потолки. Проверено на практике, что такие потолки неплохо держат небольшие протечки воды от соседа сверху. Вода не перетекает между рейками, стекает с конца одной-двух из них; потом можно аккуратно удалить одну рейку для просушивания пространства над реечным потолком, а потом ещё более аккуратно поставить её на место. Товарный вид реечного потолка при удалении и возвращении на место реек теряется, они становятся несколько помятыми. Но если это будет вас раздражать, то всегда можно быстро и недорого поменять реечный потолок на абсолютно новый.

17. ПРОСТЫЕ ПОТОЛКИ

Для простых потолков, то есть отштукатуренного бетонного потолка, важна также горизонтальность и плоскость. Насколько я понял, у меня потолки после черновой отделки шпаклевали составом «sheetrock» (в 2020 году он почему-то исчез из продажи), потом грунтовали и красили краской в 4–5 слоев. Причём при окраске можно сначала класть слой краски подешевле, а потом уже использовать более дорогую, это мне сами работники посоветовали. Большое количество слоёв краски помогает и при дальнейшем растрескивании или движении потолочных плит, которое я ожидаемо наблюдал в панельной новостройке и неожиданно — в кирпичном доме более чем через 15 лет после его постройки. При большом количестве слоёв краски трещины не очень видны, покрывающая их краска не рвётся.

Работники знают, но и вам надо знать хороший способ проверки ровности потолка и качества покраски, который также можно применить к покрашенным стенам. Берётся мощная лампочка с цоколем и проводом, включается и подносится вплотную к потолку. По рисунку света и тени сразу становятся видны все проблемы и неровности.

По периметру потолка (не только обычного, но и гипсокартонного) перед покраской приклеивается потолочный плинтус из ПВХ или другого материала. Над этим плинтусом иногда также монтируют скрытые лампочки, освещающие потолок, или светодиодную ленту. Хотя это на любителя, я так никогда не делал. И я предпочитал сравнительно тонкий плинтус в 4 см толщиной без привлекающей внимание имитации лепнины. Плинтус можно хорошо приклеить только при условии ровности стен, также после его приклейки проверьте наличие щелей между плинтусом и стеной — их быть не должно, или по крайней мере они должны быть замазаны краской и не видны. Сам плинтус не должен быть измазан штукатуркой и т.п. составами.

18. МОНТАЖ ВАННЫ

До монтажа ванны надо обеспечить правильный слив воды. Если вода сливается плохо, то ванну надо приподнять. Я при первом ремонте не отследил устройство канализации в начале работ, и для исправления проблем со сливом потом купил в хозяйственном магазине стальные диски толщиной 5 мм и диаметром около 20 см и положил их под ножки ванны, чтобы она приподнялась и слив пошёл лучше. Помогло не сильно и вода сливалась из ванной как-то неторопливо. В общем, на самом начальном этапе работ надо было (см. раздел 12) опустить пластиковую трубу, по которой слив из ванны идёт в канализацию, как можно ближе к полу или под пол.

У меня при первом ремонте помещение было сначала обложено плиткой, а потом ванна поставлена вплотную к стенам. Из-за общей кривизны и жёсткости чугунной ванны она прилегала к стенам плохо. По периметру ванны (сверху) я прикрепил специальный пластиковый плинтус, чтобы вода не стекала в щели между ванной и стенами. Перед ванной был поставлен «экран» с дверками из MDF. По ходу эксплуатации оказалось, что экраны для ванной стоят криво

и склонны постоянно перекашиваться, а плинтус по периметру активно покрывается всякой грязью и чёрной плесенью.

Часто ванну намертво заделывают плиткой со всех сторон, оставляя только небольшие люки для доступа к сливу. Мне делать так казалось неправильным, так как доступ под ванну тогда сильно ограничен. Кроме того, моя жена предпочитает вариант с (пусть и нетвёрдо установленным) «экраном», так как тогда под ванной можно хранить много всякой бытовой химии. Экран мы в итоге стали ставить самый дешёвый, в котором дверки ездят влево-вправо по направляющим. Как оказалось, он может держаться сравнительно стабильно, если его во всех возможных точках прикрутить или приклеить к полу, стенам, или каркасу крепления ванны.

С другой стороны, чтобы под ванну не стекала вода (как при моём первом ремонте) её ставят вплотную к стенам до укладки плитки и потом уже кладут плитку на стены начиная от ванны вверх (как при последующих моих ремонтах). Тогда всё выглядит намного приличнее и вода под ванну не стекает, хотя при необходимости смены ванны наверняка придётся сломать и немного переложить плитку, или даже переложить её всю, если вы не оставили запасов той же плитки.

При второй попытке ремонта ванну взяли акриловую, она легче и теплее чугунной. Но через несколько лет она треснула на борту, на котором иногда прыгали дети. При третьем ремонте ванну взяли тоже акриловую, но со стенками потолще, посмотрим, треснет ли она. Кстати, из сказанного следует, что ванну, в отличие от другого сантехнического оборудования, монтируют ещё до начала укладки плитки. Остальное монтируется после укладки плитки, когда уже меньше риск фатально измазать что-то плиточным клеем и т.п.

Ещё один неочевидный момент. В первый раз у меня была ванна с внутренними ручками и одну из ручек (на дальней стене) работник умудрился прикрутить вверх ногами, это не сразу заметно, но заметно, и приводит к протеканию воды в отверстие крепления. Подобраться к ручке после установки ванны уже невозможно, так что такие мелочи надо проверить до установки. Аналогичная проблема будет, если ручку прикрутить недостаточно крепко. А в целом, в процессе эксплуатации разных вариантов я так и не понял, зачем ванной ручки. Если у вас болит нога или спина, и вам неудобно залезать и вылезать из ванной, то лучше сделать капитальные поручни на стене около неё, ручки ванной в этом деле никак не помогают.

19. ПЛИТКА

Наверное всем очевидно, что в санузлах плитку кладут и на стены, и на пол. Другие покрытия к использованию во влажном помещении не предназначены.

На кухне из плитки надо класть так называемый «фартук» на стене кухни в точном соответствии с планом кухонного гарнитура. С боков и сверху фартука нужно сделать запас, а нижний край плитки поставщики мебели обычно требуют расположить на определённом расстоянии от пола. Правда в квартире своего первого ремонта через некоторое время мы обнаружили на стене за кухонным гарнитуром ниже плиточного фартука воду, которая там то ли конденсируется, то ли как-то утекает из стиральной машины, и отклеившиеся обои. Поэтому кажется достаточно разумным делать фартук из плитки на кухне вплоть до самого пола. Разница в цене на самом деле невелика, а в использовании это будет намного практичнее. На третьей квартире мы так и сделали.

На полу кухни плитку класть нужно потому, что при каких-то неисправностях или сантехнических работах под мойкой вода вполне попадает на пол. И если пол не из плитки, то результат будет плачевным. У нас были случаи, когда маленькие дети мочились на пол из ламината, после этого ламинат в намоченном месте теряет товарный вид и его приходится разве что накрывать ковром. А если у вас на кухне стоит стиральная или посудомоечная машина, то при смене фильтров или неисправности из машины вытекает вода с аналогичным результатом.

Также плитку кладут в прихожей. Либо небольшим пяточком в том месте, где люди снимают уличную обувь, либо по всей прихожей или коридору. Я пробовал оба способа при разных ремонтах, каждый имеет свои преимущества. По ламинату в коридоре или прихожей, конечно, приятнее ходить, но на плитку можно класть ковёр, и тогда ходить будет ещё лучше, чем по ламинату. И в варианте с пяточком из плитки всегда получается, что люди так или иначе

иногда заходят уличной обувью за его пределы на ламинат, и в этих местах он стирается или перекашивается.

У меня лично во время первого ремонта плитка оказалась положенной плохо по двум причинам. Во-первых, мои работники почему-то считали, что плитку можно класть на неровную поверхность и ровнять плоскость с помощью изменения толщины слоя плиточного клея. Это оказалось категорически неверным. Плитка требует идеально выровненной поверхности для кладки, при последующих ремонтах я за этим следил.

Во-вторых, хороший плиточник должен уметь делать из плитки внутренние и внешние углы на стенах. Мои не умели и вместо этого на углы наклеили куски пластикового профиля. Это выглядит не очень. При втором и третьем ремонте плитка у меня была уложена в этом смысле правильно, работники ещё даже специально обтачивали под 45° на тех краях, которые образуют углы.

Ещё у меня при первом ремонте была проблема с тем, что из-за смены одной бригады на другую плитку на полу в санузле, коридоре и на кухне положили до завершения остальной отделки, из-за этого по ходу работ она сильно загрязнилась (больше всего при покраске потолков). Кое-что удалось потом отмыть растворителями, но некоторые проблемы остались. В общем, плитку на пол, как и другие напольные покрытия, разумно класть в последнюю очередь.

На практике был замечен следующий хитрый манёвр плиточников. После укладки плитки швы заполняются цветной затиркой в декоративных целях. Также при затирке плиток не только швы, но и сами плитки естественным образом покрываются некоторым слоем затирки. Мои работники сдавали мне работы, не вытирая затирку с плиток, и все выглядело неплохо. После же промывки плитки и освобождения её от слоя затирки нашлось много интересного, в частности пара плиток были просто треснувшими. Так что при приёмке работ с плиткой требуйте полного очищения и промывки поверхности уложенных плиток.

Также надо сделать замечание по качеству самой плитки после нескольких лет использования в двух квартирах. В 2007 году в гипермаркетах в основном продавалась плитка иностранного производства, и она хорошо себя показывала. А купленная для второго ремонта плитка, сделанная в городе Лобня, пустила в себя чёрную плесень в какие-то поры, расположенные по её периметру. В общем, в ванной чёрная плесень возникает даже при сравнительно работающей вентиляции, и плитку в ванной надо класть как можно более качественную, так как чёрная плесень любит всякие неровности и поры в плитке (а также в дверных коробках и дверях).

В 2020 году я обнаружил в области плитки тотальное импортозамещение, и плитку европейского производства в продаже практически не найти, что крайне печально. Пока спасает только то, что вентиляция работает и чёрная плесень не показывается. Но на кухне в паре мест плитка российского производства треснула, видимо от теплового расширения находящихся под ней стен.

Ещё несколько замечаний после того, как у меня появились дети. Наличие в семье младенца вносит поправки в выбор покрытия полов. Плитка для ребёнка противопоказана, так как он или она периодически падает на пол прямо лицом. Плитку при наличии или перспективе появления младенца надо класть с таким расчётом, чтобы её можно было в значительной степени накрыть ковриками. Ламинат с точки зрения механического взаимодействия с младенцем хорош тем, что он мягче по ощущениям и пружинит (подкладкой под ламинат) при надавливании — вот где его тонкость проявляется с положительной стороны. Хотя лучше всего при наличии маленьких детей и на ламинат тоже положить ковры, ковровые дорожки и тому подобные вещи.

20. ОБОИ

Мы при ремонте всегда клеили обои на стены, модную в определённых кругах покраску стен не делали. Соображения у нас такие: к обоям на стене намного приятнее прислоняться, а также их можно потом аккуратно переклеить, если цвет надоел или они были чем-то фатально испачканы. Мои работники обои клеили примерно так: сначала мазали стену клеем, потом мазали сами обои и клеили. Швы прокатывали специальным матерчатым валиком. После засыхания обоев края сверху, под потолочным плинтусом, аккуратно обрезали.

В первый раз получилось довольно неплохо, особенно меня удивило, что иногда все это делал ровно один человек (хотя чаще всё же вдвоём). При первом ремонте одни обои были на флизелиновой основе шириной 1 м, у них стыки при близком рассмотрении видны. Другие были виниловые, сравнительно тонкие. В них некоторые швы видны, а большинство швов нельзя найти даже вблизи.

При втором ремонте мои (те же, что в первый раз) работники куда-то сильно торопились и клеили обои кривовато, точнее криво обрезали обои около потолочного плинтуса. Пришлось обои в паре комнат переклеить. Очень тонкие и узкие обои, которые смотрятся сами по себе хорошо, они приклеили так, что очень хорошо видны швы между ними, но это мы оставили как есть.

При третьем ремонте мы брали обои широкие и потолще, винило-флизелиновые. Из такого расчёта, чтобы швы шли пореже и хорошо маскировались. Работники правда на слишком толстые обои жаловались, что они слишком тяжёлые и при поклейке имеют тенденцию сползать вниз, что может сделать более заметным шов и сделает некрасивой верхнюю границу между обоями и потолочным плинтусом. Так что правильнее обои брать широкие, но не слишком толстые.

В любом случае, после правильной наклейки, стоя посреди комнаты, швы на обоях увидеть нельзя. Если вы их видите, требуйте переклейки.

21. Полы

Про плитку замечания уже написаны выше. Во время первого и третьего ремонта в комнатах у нас был положен ламинат на пластиковой подложке. Преимущества ламината — он дешёвый, его легко класть и перекладывать и не требуется особой обработки и тщательного выравнивания пола. Недостатки — у меня рабочие поцарапали ламинат уже в процессе укладывания (заставил переложить), после года эксплуатации на ламинате уже было много видных невооружённым глазом дефектов.

Если вы бывали в офисах с полами из ламината, то наверняка заметили, что под офисным стулом на колёсиках обычно очень быстро образуется светлый круг. Я об этом знал и офисные стулья на колёсиках не использую (также по ортопедическим соображениям). Основная проблема в том, что окрашенная плёнка ламината очень тонкая, и когда она царапается, то под ней видна белая (или зелёная) HDF плита. К паркетной доске это тоже относится, только цвет пятен будет более «деревянным».

В общем, при длительном использовании на ламинат надо класть ковры и ковровые дорожки, а если вы принципиальный противник ковров, то стоит рассмотреть вариант укладки паркета (паркетная доска в этом не поможет). Класть паркет я ни разу не решился, так как видел дорогой паркет, положенный (плохо) моими работниками в другой квартире — сделал вывод, что класть паркет могут далеко не все. У своего знакомого видел паркет, положенный отдельно нанятыми специалистами — вот это практически идеальный и предельно долговечный вариант. Но, по его словам, на организацию укладки паркета и поиск соответствующих специалистов он потратил порядка года.

Обратите внимание: если в дверном проёме стыкуются разные напольные покрытия, то стык должен располагаться ровно под дверным полотном, иначе после установки двери это будет выглядеть довольно глупо (как и вышло у меня при первом ремонте). Если есть перепад высоты, то на стык ставится металлический порожек с перепадом, соответствующего цвета. Хотя грамотные работники отличаются тем, что полы делают без перепада высот по всей квартире, но узкий и тонкий порожек приходится ставить и при отсутствии перепада.

Во второй ремонт мы выбрали вариант с минимальным использованием плитки и по большей части поверхности пола положили ламинат без стыков при переходе из коридора в комнаты. В этом правда есть свои недостатки: когда ламинат положен довольно длинной полосой, то из-за изменений влажности в квартире он «дышит» и между досками ламината открываются приличные щели. Поэтому при третьем ремонте мы уменьшили количество ламината: на кухне и в прихожей сделали плитку, а ламинат делали в комнатах по отдельности, так что длинных пролётов ламината нет.

Обратите внимание, что после укладки любого полового покрытия его надо сразу покрыть полиэтиленовой плёнкой, иначе его сразу затопчут и загрязнят разными отходами жизнедеятельности. Даже в той ситуации, когда грязные работы вроде бы закончились. У меня после первого ремонта одно пятно от следа ботинка с краской так и осталось на ламинате, оттереть ничем не удалось.

22. МОНТАЖ САНТЕХНИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ КРОМЕ ВАННЫ

Сантехническое оборудование, кроме ванны, монтируют после плитки и затирки для исключения возможности его испачкать. Даже полотенцесушители лучше сначала примерить к выходам для горячей воды на стене, но потом завернуть в полиэтилен и отложить до финального монтажа в чистых условиях. А электрические полотенцесушители, тем более, можно монтировать в самом конце.

При монтаже мойдодыра обратите внимание, что раковина мойдодыра, хоть и лежит на тумбе, но крепится все же к стене. И несмотря на непробиваемый внешний вид, она может треснуть при приложении к ней усилия сверху (как у меня один раз произошло, уже на второй квартире). В мойдодыре обычно есть возможность сделать освещение, но проведение к нему электропроводки надо продумать заранее. Обратите также внимание, что щель между раковиной мойдодыра и стеной надо промазать силиконовым герметиком.

Монтаж нагревателя воды. Как уже сказано в разделе 12, нагреватель воды надо монтировать просто на стене с хорошим доступом к ней, так как служит он недолго и его придется менять. При его замене есть нюанс, что даже нагреватель одного и того же производителя примерно той же модели, купленный через несколько лет, может иметь другое расстояние между креплениями на стену. Из-за этого мне два раза пришлось попотеть, один раз сверлить и крепить анкер на новом месте, другой раз вешать нагреватель несколько криво. Если вам площадь санузла позволяет, то лучше даже сделать стоящий на полу нагреватель, тогда уж точно не будет проблем с его креплением к стене и заменой.

Монтаж унитаза: унитаз крепится двумя винтами к полу, подводится вода и отводится сток толстым гофром в канализационное отверстие. Главное — не разбить. При втором ремонте унитаз у меня ставился не непосредственно у канализационного стояка, а где-то в полуметре. При этом он иногда забивается, но хотя бы не фатально. В итоге, я рекомендую ставить унитаз напротив канализационного стояка на минимально возможном расстоянии от него, даже если это не позволит вам сделать задуманный вами из эстетических соображений дизайн ванной комнаты.

Монтаж смесителя для ванны: оказалось, что большинство имеющихся в продаже смесителей для ванны (и тот, который купил я) слишком короткие, поэтому у меня струя попадает не на дно ванны, а на стену. Поэтому на этот аспект надо сразу обратить внимание и выбрать подходящий по размерам. Неплохо выглядят пластиковые ванны со смесителями, торчащими не из стены, а из самой ванны, но такие варианты обычно требуют ванной комнаты больших габаритов, чего не было в моем случае.

Помимо смесителя ещё ставится штанга для душа. Её можно эстетично ставить строго над смесителем ванны, но тогда с душа будет капать на смеситель и он быстрее будет покрываться слоем известняка (или быстрее будет облезать хромированное покрытие, когда вы будете известняк отчищать бытовой химией). Поэтому можно пожертвовать эстетичностью и повесить штангу для душа несколько в стороне от смесителя.

Есть ещё одно замечание про смесители. При первом ремонте я сначала купил смесители на ванну и раковину с двумя вентилями (классические), потому что привык к таким в старых квартирах и они мне казались надёжнее. Но несмотря на то, что производитель был вполне приличный, они оказались сделаны плохо: когда откручиваешь вентиль, вода начинает течь, а потом почему-то перестаёт. Потом откручиваешь ещё, и повторяется то же самое, и так два-три раза.

В итоге смесители пришлось поменять на «евростандартные» с одной ручкой, в них вода включается и выключается лёгким движением (но только если они от приличного производителя, иначе может быть не очень удобно). После рождения детей моя жена такие смесители

очень оценила, потому что обычно с младенцем ходят в ванную, держа его в одной руке. При последующих ремонтах мы брали только такие смесители.

При третьем ремонте в 2020 году выяснилось, что прогресс не стоит на месте, и человечество наконец-то начало делать нормальные держатели для туалетной бумаги. Обычные держатели, которые я использовал первые два раза, болтались на одном шурупе, с них слетала ось или крышка. В 2020 году оказалось можно найти держатели без движущихся частей, крепящиеся к стене прочно двумя шурупами на расстоянии около 10 см между ними, да ещё и с полочкой сверху (вроде как для телефона).

Примерно те же недостатки есть у настенных колец, предназначенных для вешания полотенца. Они выглядят эстетично, но болтаются на одном шурупе и быстро разваливаются. Так что для полотенца на стену лучше надёжно прикрепить горизонтальную штангу.

Сантехническое оборудование на кухне и стиральная машина обычно монтируются уже после окончания ремонта. Пока они не смонтированы, я бы рекомендовал прикрутить к соответствующим выходам горячей и холодной воды заглушки. Чтобы нельзя было пустить воду на пол, повернув не тот кран на стояке. При моём третьем ремонте работники даже культурно поставили на все эти выходы воды краны для большего удобства. Также иногда работники оставляют при разводке в стояке какие-то неиспользованные выходы (из гребёнки и т.п.), их тоже лучше закрутить заглушками с резиновыми прокладками, по тем же причинам.

23. ПЛИНТУСА

Во времена моего первого ремонта правильным плинтусом считался толстый плинтус из пластика (высотой 6 см или более), который крепится сам к стене дюбель-гвоздями и имеет открывающийся кабель-канал. С таким каналом потом проще проводить интернет, если вы его не провели капитально в стене, или провели немного не туда.

Во время и после второго ремонта я понял, что интернет и прочее надо сразу проводить куда надо (и на всякий случай куда не надо), и тогда кабель-канал в плинтусе вроде бы и ни к чему. Из таких соображений при третьем ремонте я попытался взять пластиковый плинтус примерно того же типа, но поменьше (5 см высотой). Однако, когда мои работники начали его монтировать, оказалось, что уголки и торцевые заглушки этого плинтуса не держатся на плинтусе.

Пришлось в итоге по второму разу заказывать плинтус повыше, у которого угловые элементы и заглушки более надёжно крепятся к плинтусу и даже имеют возможность быть прикрученными к стене шурупами. Так что получается, что при покупке плинтуса надо в первую очередь смотреть на качество его угловых и торцевых заглушек, ну и на соответствие цвета полу и дверям. Кстати, итоговый плинтус при третьем ремонте я покупал через интернет, и его цвет в реальности оказался совсем не похож на то, что я видел на экране.

Аккуратно посчитайте при заказе нужное количество угловых элементов, соединителей и торцевых заглушек для плинтуса. Некоторый запас плинтуса и заглушек понадобится не только непосредственно во время ремонта, но и при монтаже дверей и мебели после ремонта. При установке большинства шкафов требуется убрать плинтус и, чтобы обрезанный плинтус выглядел сравнительно прилично, закрыть образовавшиеся торцы плинтуса заглушками. Причём при установке дверей и мебели, чтобы обрезать плинтус по нужной длине и поставить заглушки, его приходится демонтировать и монтировать обратно, а он при этом легко может поломаться.

Во время моего третьего ремонта у меня с плинтусами вышла анекдотичная история. Заглушек я заказал мало, ближе к установке дверей и мебели это сообразил, но к тому моменту эта модель плинтуса и заглушек почти полностью исчезла из продажи (хотя брал я их в весьма приличном интернет-магазине и исчезновения из продажи за два месяца не мог даже предположить). В итоге пришлось брать заглушки втридорога в мелком магазинчике, да ещё и не совсем того цвета.

А при установке дверей мне плинтус просто оторвали, пришлось его самому обрезать по наличникам дверей и прикручивать к стене обратно, ставя на него торцевые заглушки. Так что я кое-что узнал о работе с пластиковым плинтусом. Режется он ножовкой по металлу, но чтобы края при этом были поровнее, лучше ещё помогать себе ножом со сменными лезвиями

(берите для этого нож с максимально мощными лезвиями). Часть плинтуса, закрывающую кабель-канал, надо удалять (для прикручивания плинтуса к стене) и ставить на место очень аккуратно, так как её можно сломать даже просто руками.

При первом ремонте мои работники крепили плинтус к стене дюбель-шурупом, но из стены плинтус легко вырывался вместе с шурупами и дюбелями. При втором и третьем ремонте, как я заметил, работники крепили плинтус просто шурупами-саморезами длиной 2 см, вкручивая их в стену шуруповёртом. Я тоже так сделал при повторном креплении плинтуса, но понятное дело, сделав дырки на новом месте. Вроде пока держится.

24. ДВЕРИ

С дверями у меня все три раза было как-то не так. В первый раз двери купили сильно заранее и они стояли в квартире во время ремонта, завёрнутые в полиэтиленовую плёнку. Но всё равно немного поцарапались. Ставили двери те же работники, которые делали (завершали) основной ремонт. И хотя по основному ремонту у них было всё в порядке, двери они поставили туговато. Они сразу царапались об ответные планки защёлок, и со временем одна из них совсем перестала закрываться. Пришлось снимать её с петель и углублять петли самостоятельно.

Для второго ремонта двери, наоборот, не успели заказать к концу ремонта. Так что их ставили сторонние монтажники, как потом выяснилось, не очень профессиональные. Им пришлось подрезать двери по высоте сверху. И они сделали большие щели между наличниками и стенами, ссылаясь на то, что основные работники сделали стены криво. Кто прав, кто виноват, понять было трудно. В одной двери тоже переборщили с монтажной пеной и она закрывалась с большим трудом уже практически сразу и это было непоправимо.

При третьем ремонте мы заказывали серийные двери, для которых нам обещали быструю доставку со склада. Вроде двери доставили вовремя, для верности в монтаже принимали участие как наши работники, так и монтажники от конторы, продававшей двери. Таких проблем, как тугое запираение двери, в этот раз не было. Но возникла другая проблема — две двери привезли бракованные, с отходящим шпоном и термическими повреждениями. Их с первого раза не поставили, а замену на складе так сразу найти не удалось. Так что окончательный монтаж двух дверей завис на пару месяцев. А когда двери появились на складе, мне опять доставили две бракованные двери (но другие). И только с третьего раза привезли двери без брака. Так что на всякий случай сообщаю, что у ульяновской фабрики «Люксор» процент дефектных дверей из доставленных мне составил аж 40%.

В целом по моим наблюдениям, даже в 2021 году дверная индустрия (да и большая часть мебельной) находится в состоянии «лихих девяностых». Всё идёт через фирмы-прокладки, салон принадлежит одной, заказ оформляется на другую (не совпадающую с производителем дверей), доставка — на третью, монтаж вообще толком не оформляется и оплачивается наличными. Никто ни за что не отвечает, и никто не стесняется взять с клиента деньги за одно и то же два раза.

Далее я перечислю технические моменты, на которые надо обратить внимание при черновой отделке и при заказе дверей. Ширина дверного проёма должна быть на 10 см шире дверного полотна (стандартные ширины полотна: 60, 70, 80 см). Высота дверного проёма должна быть на 5 см выше дверного полотна (стандартная высота полотна: 200 см).

На глубину же дверного проёма вы вряд ли сможете повлиять. Дверной проём в квартире после выравнивания стен штукатуркой практически всегда оказывается глубже стандартной дверной коробки от поставщика двери (дверная коробка, как правило, рассчитана на глубину максимум 8 см) и требуется «добор», то есть дополнительные доски того же цвета. При заказе дверей обязательно рассчитайте самостоятельно размер требуемого добора, возьмите даже с запасом. Мне при монтаже дверей во время первого ремонта в магазине насчитали слишком мало, а потом мой работник немного облажался при раскрое добора. В итоге мне пришлось ещё два раза дополнительно заказывать доски добора от поставщика дверей.

Дверной проём при монтаже дверей обрамляется с двух сторон наличниками. Наличники бывают прибивные и телескопические (и соответственно берётся та или иная дверная коробка). Телескопические предпочтительнее, они задвигаются в паз дверной коробки на ту или иную

глубину, это даёт некоторую степень свободы, чтобы несколько компенсировать неровность дверного проёма по толщине и обеспечить прилегание наличника к стене. Начиная со второго ремонта мы брали телескопические наличники.

Наличники в санузлах иногда не ставят внутри санузла. Это имеет смысл, потому что в санузле наличник подвергается воздействию воды или водяного пара, разбухает или покрывается плесенью со временем. Но дверной проём в санузле без наличников смотрится не очень эстетично, поэтому мы делали наличники с обеих сторон всех дверей, в том числе в санузле. При третьем ремонте мы даже заделали проём в кухню без двери и проём около входной двери добором и наличниками, так проёмы без дверей выглядят лучше, по сравнению с просто обклеенными обоями проёмами или арками.

При заказе дверей надо также подумать про фурнитуру, ручки, защёлки, петли и т.п. Если вы до заказа дверей будете ездить в строительные гипермаркеты, то фурнитуру будет удобнее брать там. В гипермаркете можно непосредственно оценить её цвет и качество изготовления, а заодно немного сэкономить. Потому что дверные конторы продают ту же фурнитуру, но берут за неё больше.

В туалете и ванной, где дверь надо запираť изнутри, естественно, надо ставить ручки с возможностью запирания. По итогам многих лет эксплуатации в моих квартирах и в квартирах родственников и знакомых могу сказать, что лучше отдельно ставить на такие двери обычную ручку без запирания и вращающуюся ручку для запирания. Внутри двери при этом можно ставить две защёлки (запираемую и обычную) или единый специальный замок, предназначенный как раз для отделения защёлкивания от запирания. Единая дверная ручка, на которой есть маленький переключатель для запирания изнутри, разрушается дёргающими за неё детьми довольно быстро. Да и ручки без запирания дети быстро выводят из строя, резко дёргая за ручку и ломая пружину, которая приводит ручку в запирающее положение.

С учётом того, что дверная ручка практически является расходным материалом, старайтесь покупать ручки с круглой накладкой как можно меньшего диаметра. Эта накладка царапает дверное полотно и при смене ручки диаметр накладки приходится брать чуть больше. Поэтому удобно начать с маленького диаметра.

Также во многих местах надо обязательно ставить ограничители хода дверей (стопоры, упоры), чтобы открывающаяся дверь не разрушила шкаф или другую дверь, или просто не билась ручкой о стену. Лучше их ставить как можно дальше от оси подвеса двери, как говорит нам правило рычага. И если есть такая возможность, лучше ставить стопоры, которые крепятся к стене и принимают нагрузку на сжатие вдоль крепления. А те, которые принимают нагрузку поперёк крепления, со временем разрушаются сами и расшатывают своё крепление на дюбель-шуруп, так что их вообще лучше брать с запасом и по мере износа менять.

После монтажа двери проверьте, как она открывается и закрывается, и как фиксируется защёлка. Надо помнить, что из-за перепадов влажности со сменой времён года дверь может сжаться (во время отопительного сезона), что ещё ничего, или разбухнуть, что уже может дать проблемы с закрыванием. Поэтому зазор между дверью и коробкой после монтажа — это не так плохо, как его отсутствие и задевание двери за ответную планку защёлки и т.п. Главное, чтобы зазор не мешал защёлке срабатывать. Если вы это не отследили при монтаже, то иногда при разбухании двери помогает подтянуть петли или даже открутить петли и поработать стамеской под ними, а также открутить ответную планку защёлки и поработать стамеской под ней.

Если после монтажа дверей планируются какие-то ещё работы, то двери сразу же обтяните полиэтиленовой плёнкой, иначе они будут поцарапаны или измазаны. Ещё лучше снять дверь с петель и повесить её обратно только после окончания всех работ. А самое лучшее, конечно, заказывать двери с таким расчётом, чтобы ставить их после окончания всех других работ (разве что до плинтусов, которые надо обрезать по дверям). При этом удобно будет наличие на месте вашей основной бригады, но, по моему опыту, собственно монтажников дверей лучше брать от конторы, которая двери продаёт. Специализированные монтажники занимаются этим каждый день и по крайней мере не совершают нелепых ошибок.

Во время второго и третьего ремонта, когда стиральная машина ставилась нормальным образом в санузел, я заметил следующее. Обычно она имеет габариты примерно 60 × 60 см и протащить её через дверной проём санузла чуть мене, чем 60 см шириной невозможно. Для

этого приходится снимать дверь в санузел и откручивать дверку самой машины. Поэтому будет удобно либо купить стиральную машину с одним из габаритов не более 55 см, либо купить её ещё до установки дверей вообще, когда она легко пролезет в проём.

25. УБОРКА ПОМЕЩЕНИЯ И ВЫНОС МУСОРА

На самом первом этапе переговоров обговорите со своими работниками этот вопрос. Заставьте их регулярно выносить строительный мусор (для этой цели надо закупить несколько десятков плетёных пластиковых пакетов «из-под сахара») на ближайшую помойку.

После окончания ремонта часто остаются лишние стройматериалы. Небольшие остатки плитки, ламината и обоев лучше сохранить на случай, если что-то придётся подремонтировать. Остальное, по моему опыту, хранить особого смысла нет. Лучше явно предложить работникам остатки забрать себе или продать кому-то ещё, так как иначе они будут занимать у вас место на балконе или в кладовке, и возможно будут слишком тяжёлыми, чтобы их можно было так просто взять и выкинуть.

При ремонте во вторичной квартире (или в новостройке с отделкой) первым этапом является удаление старой отделки и после этого сразу образуется несколько тонн мусора. В таком случае для вывоза мусора придётся нанимать машину с мусорным контейнером и грузчиков в специальной конторе, иногда это можно заказать в домоуправлении.

Также обговорите заранее и заставьте своих работников делать уборку в каждом законченном помещении, не расплачивайтесь с ними, пока они это не сделают. Дело в том, что когда помещение завалено барахлом и пол покрыт грязью, заметить недостатки работ очень сложно, а в чистом убранном помещении все недостатки видны намного лучше. Видимо из-за этого, работники часто саботируют уборку и вынос мусора, но здесь надо проявить максимальную настойчивость.

26. ОКОНЧАТЕЛЬНАЯ ПРИЁМКА РАБОТ

Окончательную приёмку работ делайте не за один день, а начинайте проверять то, что готово, заранее. Человек в принципе не способен за один раз проглотить много информации. Есть также такой эффект: только что отделанное помещение выглядит очень красиво в целом, и на детали обращаешь внимание не сразу.

При проверке надо всё потрогать. Двери открывать, закрывать, проверять защёлки и фиксацию защёлок (я пропустил пару таких проблем). Все электрические выключатели проверить, проверить все лампочки, потыкать каким-либо бытовым прибором (например, пылесосом, который у вас в любом случае должен быть с собой) во все возможные розетки.

Смотрите внимательно углы комнат, окрестности потолочного и напольного плинтуса и все возможные места соединения. Также смотрите внимательно двери, у меня например на них обнаружилось много царапин, причём иногда в самых неожиданных местах.

Если работники сделали уборку не до конца, а так всегда и бывает, то не поленитесь самостоятельно пропылесосить и помыть полы и плитку, наверняка под слоем грязи найдёте какие-то дефекты. Обратите внимание на плитку, так как если она имеет рисунок, то на ней грязь сразу не видно. Из-за этого у меня при первом ремонте на плитке остались неотмываемые шлепки какого-то клея или чего-то в этом роде, не сразу заметные на фоне рисунка.

27. КУХОННЫЙ ГАРНИТУР

Этот раздел стоит в конце, но на самом деле предварительный проект кухни необходимо иметь ещё до начала всех работ. Окончательный заказ лучше делать не ранее, чем когда в вашей квартире уже точно будет место, куда можно поставить доставленную вам мебель. И если работы с штукатуркой, шпаклёвкой, грунтовкой, краской, обоями ещё продолжаются, то распаковывать её не надо.

Сборщиков кухни удобно вызывать тогда, когда помещение кухни уже готово к установке, но ваша бригада ещё не покинула квартиру — наверняка в процессе сборки кухни потребуются небольшие доделки и переделки электропроводки и сантехники. Во второй раз мы монтировали кухню уже после ухода основной бригады, и работник кухонной конторы сантехнику под

мойкой смонтировал довольно небрежно. Хотя стоит отметить, с учётом длительности изготовления кухонной и прочей мебели после её заказа, угадать и начать монтаж кухни сразу после окончания ремонта довольно сложно.

На вкус и цвет товарищей нет, поэтому просто перечислю некоторые типичные ошибки. Изложенное ниже следует рассматривать как моё личное мнение.

- Если придётся ставить кухонный гарнитур после ухода ваших рабочих, то постарайтесь точно исполнить требования производителя кухни по части установки розеток (строго на уровне пола); выводов горячей, холодной воды и канализации (строго под предполагаемым местом мойки); выкладки «фартука» из плитки на стене; наличия вентиляционного отверстия и вентиляционных труб в запасе.
- Цены на кухонную мебель в разных конторах могут различаться в разы без особой связи с качеством, особенно дикими наценками грешат разрекламированные сети салонов. Не поленитесь, посмотрите разные цены в интернете и посетите несколько магазинов, чтобы сравнить качество мебели и адекватность цены на глаз и на ощупь. Мы два раза покупали кухонный гарнитур в малоизвестной московской фирме «Спутник-стиль», и по итогам многолетней эксплуатации проблем не выявили.
- Не встраивайте стиральную машину в мебель (см. подробности в разделе 28), иначе у вас будут гарантированные проблемы раз в полгода. И тем более не встраивайте в мебель холодильник. Микроволновку можно встроить, только если это критически сэкономит место на кухне.
- Не покупайте бытовую технику (в т.ч. вытяжки) в салоне кухонной мебели. Цена будет в два или более раза выше рыночной. Сейчас полно нормальных интернет-магазинов бытовой техники, через которые в течении двух–трёх дней можно закупить всё что угодно в любых количествах.
- Что касается мойки и смесителя, то в той конторе, где я брал кухню, цена была приемлемая. Для экономии времени я заказал прямо там. В других магазинах может быть по-другому, так что не ленитесь проверить по интернету рыночную цену предлагаемых мойки и смесителя.
- Если вы захотите сделать на кухне «барный» столб с подвесками, то имейте в виду, что в известных гипермаркетах столб и детали к нему стоят в два и более раза дешевле, чем в кухонных конторах. Так что проще нарисовать его на дизайн-проекте кухни, но купить всё необходимое самостоятельно. Начиная со второй попытки мы не стали связываться со столбом, так как места на кухне для хранения барахла всегда не хватает, а столб расходует место далеко не оптимально.
- При рисовании дизайн-проекта на раннем этапе ремонта учтите, что размеры комнаты уменьшатся сантиметров на 5 или более из-за выравнивания стен, а у окна будут висеть шторы и т.п. У меня, например, в двух случаях ремонта холодильник влез еле-еле, с запасом только в пару сантиметров. А мог и вовсе не влезть.
- При подборе цвета кухонного гарнитура обратите внимание, что в белых стенах салона он имеет один цвет, а в вашей кухне с учётом отражения от обоев и пола его цвет может оказаться другим. У нас так и вышло, но получилось прикольно. Но могло получиться и не прикольно.
- Это может показаться неэстетичным, но мы всегда брали фасады кухни из гладкой и плоской обклеенной неглянцевым цветным пластиком ДСП. Такие фасады проще всего протирать, любые другие варианты вы будете проклинать во время каждой уборки на кухне, или после того, как пролили на них что-то липкое и маркое.

28. БЫТОВАЯ ТЕХНИКА

Несколько замечаний про технику. Тут тоже на вкус и цвет товарищей нет, но я оставлю некоторые свои замечания по итогам многих лет эксплуатации техники. Тем более, что некоторые из этих замечаний могут повлиять на решения на начальных стадиях ремонта, при разводке сантехники и электрики.

Посудомоечная машина — величайшее изобретение человечества, очень рекомендую. В первой квартире мы ставили посудомоечную машину шириной 45 см. Как оказалось по итогам эксплуатации, машины шириной 60 см более подходят для ситуаций, когда в семье больше двух человек. Второй раз мы уже поставили посудомоечную машину шириной 60 см. На семью из четырёх человек хватает, хотя при приёме гостей хотелось бы машину ещё больше (правда, больших посудомоечных машин нет в продаже за разумные деньги). К третьему ремонту мы как-то на съёмной квартире увидели посудомоечную машину с третьей полкой сверху для вилок, ложек и ножей. Поняли, что в машинах с двумя полками этот вопрос был абсолютно не продуман. И поставили трёхполочную посудомоечную машину, что практически идеально.

Полезно подумать о фильтре для питьевой воды с отдельным маленьким краном. Его можно установить позже, но удобнее будет поставить его при монтаже кухни. Расскажу про свой опыт. Первые две квартиры, в которых я делал ремонт, имели водоснабжение из артезианской скважины. В них воду достаточно было прокипятить и перелить в отдельную ёмкость, а после охлаждения употреблять внутрь. В такой ситуации фильтр не имеет особого смысла. Но при подаче воды из рек и водохранилищ (так было в третьей квартире, где я делал ремонт, а также у меня на работе) от специфического запаха и привкуса не избавляет даже кипячение, так что специальный фильтр может оказаться неизбежным.

Что касается плиты и духовки, то больше всего нам понравился вариант с газовой плитой и электрической духовкой. Но это, ясное дело, возможно только в домах с газом. Если газа в квартире нет, то по опыту проживания в своей первой квартире, в съёмных квартирах, и по опыту моих знакомых однозначно рекомендую плиту (варочную панель) с индукционным нагревом. По сравнению с электронагревательными плитами, индукционная быстрее греет всё, особенно кастрюли или чайник с водой, и быстрее реагирует на поворот регулятора мощности. На электронагревательной плите чайник или кастрюля с водой греются очень долго. Только не надо брать модные варочные панели с сенсорным управлением, по моему опыту оно работает крайне ненадёжно и вы не успеваете среагировать на убегающую из кастрюли воду. Надо брать варочную панель с обычными поворотными рукоятками.

Обратите внимание, что для индукционного нагрева нужны специальные сковородки с толстым стальным дном, но обычно совместимость с индукционной плитой можно проверить в описании посуды перед покупкой. Правда, после третьего ремонта я забыл это сделать, и закупать комплект сковородок мне пришлось второй раз (с виду один комплект от другого ничем особо не отличался).

Встроенную микроволновку я ни разу не делал. Обычная микроволновка стоит на столешнице и занимает немало места, так что мысль о встраивании микроволновки приходила в голову. Правда у обычной микроволновки есть плюс: она стоит на столешнице, перед ней есть пространство, на которое падает тарелка, на случай, если вы взяли слишком горячую тарелку голыми руками. Из встроенной микроволновки выпущенная из рук тарелка будет падать вам на ноги и разбиваться об пол, причиняя вам ожоги и порезы. Из таких соображений мы микроволновку не встраивали. Один раз на съёмной квартире мы видели совмещённую с духовкой микроволновку, но там проблема та же — очень неудобно доставать из неё то, что там грелось. В частности, при пользовании совмещённой с духовкой микроволновкой мы разбили её стеклянный поднос.

Наибольшее беспокойство нам причиняли стиральные машины. В первой квартире места под стиральную машину в ванной комнате не было, так как там несколько неудачно была расположена батарея отопления. В итоге в кухонном гарнитуре мы предусмотрели место для встроенной стиральной машины. Стиральная машина была куплена «Ariston». Она была дешёвая по сравнению с другими моделями, имеющими сушку. Но всё же стоила 600 USD. Сушку моя жена очень ценит, хотя с рукоятками программ приходилось разбираться методом проб и ошибок.

Самая большая проблема со стиральной машиной состоит в том, что ломается она довольно часто, тот «Ariston» ломался 1–2 раза в год. При каждой поломке её надо вытаскивать из-под кухни, а потом задвигать обратно. Ремонтники из гарантийной мастерской (бесплатные) этим заниматься отказываются, так как это и в самом деле бывает сделать непросто.

Дальше пошло ещё интереснее. Через 2 года эксплуатации машина «Ariston» сломалась окончательно. Вышел из строя блок управления, многие его контакты оказались отсыревшими и

давали короткое замыкание. Возможно потому, что стена за кухонным гарнитуром в этом месте у нас была внешняя, довольно холодная, и на ней скапливался водяной конденсат. Починить машину было можно, но более чем за половину стоимости новой машины, и не факт, что она не сломалась бы через полгода-год опять.

В итоге после поломки первой стиральной машины мы купили новую машину с сушкой «Bosch», ценой уже 1200 USD. Выбрали её потому, что она была практически единственная с гарантией не год, а два, и имела более дружелюбный интерфейс. Ремонтники, впрочем, хвалили металлический барабан старой и ругали пластиковые барабаны новой. Но, как мы убедились на своём опыте, срок службы машины определяет не барабан.

При попытке задвинуть новую машину на место в кухонном гарнитуре оказалось, что она по высоте и глубине на 5 мм больше предыдущей. В итоге самостоятельно её задвинуть не удалось вообще, пришлось вызывать монтажников от производителя кухонного гарнитура. Они снимали и ставили обратно повыше всю поверхность столешницы, двигали остальные предметы мебели под столешницей, это было не просто и само по себе стоило денег. К тому же крепления дверки, которая закрывает встроенную стиральную машину, оказались несовместимыми с новой машиной, и после установки новой машины на дверке остались видны лишние просверленные дырки.

В итоге на первой квартире стиральная машина «Bosch» уже работала без проблем, по крайней мере до продажи квартиры в 2013 году. Во второй квартире было место под невстраиваемую стиральную машину в ванной, и туда мы купили невстраиваемый «Bosch» с сушилкой за 800 USD, который отработал без особых проблем по настоящее время (2022 год). В третью квартиру купили машину «LG» подешевле, но она оказалась похуже «Bosch». После сушки «LG» не даёт открывать дверь до тех пор, пока, по её мнению, бельё не станет холодным. Этого охлаждения приходится ждать часами. Самое смешное, что по факту бельё высушивается лучше, если его горячим вытащить из машины и развесить, чего «LG» не позволяет.

В итоге мои мучения со стиральной машиной можно резюмировать так. В первую очередь надо пытаться разместить стиральную машину в ванной. Причём либо по какому-то габаритному размеру машина должна быть не более 55 см, чтобы она проходила в дверь, либо её надо покупать ещё до установки дверей.

А если у вас нет места под стиральную машину в ванной, и кухня остаётся единственным вариантом, то на кухне надо просто оставить свободное место (под столешницей) для обычной (не встроенной) стиральной машины. Помимо удобства обслуживания, невстраиваемая стиральная машина ещё и стоит в полтора-два раза меньше при прочих равных возможностях.