

## ***Определяем этапы работ***

Контроль за ходом работ и за их качеством вы можете взять на себя. Безусловно, координирование работ — трудная задача, поэтому новичкам советуем застраховаться от неудач, просчетов, влекущих за собой простои и беспорядок на строительной площадке, и составить список всех планируемых работ и последовательность их исполнения. Руководством для вас может послужить и составленный нами примерный перечень очередности работ по ремонту и отделке жилого помещения:

1. Очистка помещений, включая снос ряда конструктивных элементов. На этом этапе работ выносят мебель, ломают перегородки, а те элементы конструкции, которые остались без опоры, подпирают стойками, укрепляют, также выносят строительный мусор.
2. Обработка (профилактическая или очередная) поверхностей стен, потолка, пола составами для предупреждения сырости, гниения, против вредных насекомых.
3. Прокладка новых труб (газовых, водопроводных, канализационных, системы отопления) и электропроводки.
4. Устройство новых перегородок, внутренних стен, основания для новых полов.
5. Предварительная наладка коммуникаций (установка бойлеров, монтаж водопровода, распределительных электрических щитов).
6. Начальные столярные работы: обрешетка и обвязка окон и дверей, укладка балок и т. п.
7. Оштукатуривание.
8. Окончательная наладка коммуникаций, включающая установку раковин, ванн, радиаторов и т. п.
9. Завершающий этап столярных работ: навешивание дверей, прибивание наличников, потолочных карнизов.
10. Монтаж встроенной мебели (шкафов в прихожей или спальне) и оборудования (встроенной бытовой техники).
11. Отделка потолков и стен (окончательная окраска, оклеивание обоями или облицовка).
12. Отделка полов (окрашивание, настил рулонных напольных покрытий или укладка и отделка паркета).
13. Меблировка.

## ***Планирование ремонта с учетом изменения интерьера и смены функционального назначения пространства***

Любое, даже наилучшим образом организованное, оформленное пространство рано или поздно перестает быть идеальным. Проходит какое-то время, и мы понимаем, что окружение (интерьер), которое когда-то полностью удовлетворяло наши потребности, утратило ряд достоинств и уже не соответствует самым элементарным требованиям.

Изменяются состав и численность семьи, статус каждого ее члена, работа, социальное и материальное положение. Все эти со бытия, перемены в какой-то степени трансформируют наше мировоззрение, вкусы, симпатии, а также чувство пространства. Дом оказался вдруг слишком тесным, скучным, неудобным, чужим, интерьер комнат раздражает, а пребывание в своей собственной квартире больше не радует вас, а, напротив, тяготит?

В такие критические моменты совершенно четко понимаешь, что нуждаешься в срочной смене обстановки. Спонтанно возникает желание переехать в новую квартиру, сменить место жительства. Но не всякий имеет возможность переезжать и обустроить новую квартиру каждые два-три года. Это нереально, а порой и неправильно, поэтому, поразмыслив, понимаешь, что можно провести определенные изменения в том доме, которым владеешь, сделать его удобным для проживания каждого члена семьи,

полноценным с эстетической точки зрения. Истершееся ковровое покрытие в прихожей, потускневшая и пожелтевшая краска на окнах, потерявший актуальность рисунок обоев, проблемы в системе водоснабжения и т. п., как правило, ускоряют ход дела, и вот решение уже принято — пора делать ремонт.

Обратите внимание, что перемены любого рода, будь то новая отделка стен или капитальная реорганизация жилого пространства с перепланировкой и заменой коммуникаций, мы называем ремонтом. И дело здесь, быть может, не в незнании истинного значения самого слова (заимствованное из французского слово «ремонт» имеет значение «починка, поправка, преимущественно зданий»), а в ассоциациях. Жилищные неудобства, грязь, расходы, а также психологический дискомфорт, а нередко и стресс — зачастую именно такие воспоминания оставляет в нашем сознании однажды пережитый ремонт. Подобные явления, увы, становятся спутниками тех перемен (масштабных или незначительных) в жилом пространстве, которые призваны улучшить качество нашей жизни.

Мы дадим вам возможность представить себе, что и как можно изменить в структуре дома, какими средствами трансформации жилого пространства можно добиться желаемого комфорта и удобства. Идея преобразования пространства так и останется мечтой, если вы не продумаете обстоятельно пути ее реализации. Именно эту проблему — поэтапное планирование ремонта — рассмотрим.

Запланировав основательную пространственную реорганизацию, вы, естественно, будете вынуждены обратиться за помощью к профессионалам. Чтобы общение с ними стало приятным для обеих сторон актом сотрудничества, принесло долгожданные плоды, вы должны иметь представление о возможностях вашего дома и своих собственных (финансовых, организационных), предвидеть то, какие проблемы могут возникнуть на пути к поставленной цели.

Иначе говоря, одного желания перемен недостаточно, вы должны быть готовы к решительным действиям, владеть всей необходимой информацией и реально оценивать обстановку. Если же к значительным изменениям структуры своего жилища вы по каким-либо причинам еще не готовы, не отчаивайтесь, помните, что есть множество других способов совершенствования жилого пространства, которые доставят вам немало радости и удовлетворения.

Изучите достоинства и недостатки своего дома

Структура любого дома предоставляет его жильцам возможности для перемен. Естественно, у того человека, который живет в коттедже, доме, построенном по индивидуальному проекту, их больше (например, есть возможность пристроить одну-две комнаты, оранжерею, надстроить еще один этаж).

Большинство городских жителей живут в многоэтажных домах с типовыми квартирами, архитектурно-строительное решение, которых разрабатывается без учета специфических потребностей каждой отдельной семьи. Так как зачастую заранее неизвестно, какие именно семьи поселятся в тех или иных квартирах, то при создании проекта ориентируются на единство экономических, социальных и других установок, характерные черты образа жизни и быта семей. Единственное различие, которое принимается во внимание проектировщиками, — демографический тип семьи (или количество членов семьи), исходя из которого двухкомнатные квартиры рассчитаны на семью из 3 человек, трехкомнатные — на семью из 4 человек и т. д.

Таким образом, в многократно тиражируемых городских квартирах обеспечивается лишь определенный уровень комфортабельности, или так называемый жилищный стандарт. Но и в пространстве, ограниченном четырьмя стенами, при желании можно отыскать неожиданные решения. Нужно только знать, чего конкретно вы хотите добиться, где следует искать возможности для перемен.

Мы не случайно коснулись этой темы. Дело в том, что, живя в однажды организованном и оформленном жилом пространстве, мы очень скоро привыкаем к существующему положению вещей и практически перестаем замечать мелкие его недостатки, неудобства. Лишь когда подобные мелочи, накапливаясь, начинают вызывать

недовольство и перерастают в проблему, мы уделяем их решению определенное внимание.

Увы, но описанная последовательность действий редко дает положительный результат: трудно найти рациональное решение, когда раздражен и торопишься избавиться от чувства дискомфорта. Негативные эмоции, сильные переживания станут помехой. Поэтому правильнее сначала успокоиться, а затем уже приступить к поиску возможностей для перемен. Начинать планирование своих дальнейших действий с рассудительной, холодной оценки состояния своего дома.

Прежде всего вы должны взглянуть на свое жилище со стороны, глазами постороннего. Этот прием позволит вам определить, что есть в доме хорошего (это следует оставить без изменений), а что вызывает недовольство и нуждается в трансформации. Постарайтесь определить, насколько назначение каждой из комнат соответствует вашему образу жизни, что именно не соответствует больше вашим потребностям, а потому нуждается в переделке, замене.

Как произвести оценку своего дома? Представьте, что вы пришли в дом, который продается. Возможно, вы купите его, но предварительно должны составить объективную картину его состояния, то есть список достоинств и недостатков. Начните от входной двери, критически осмотрите каждое из помещений, определите его характер, оцените качество отделки. Уверены, что вы обязательно поинтересуетесь работой систем отопления, водоснабжения, канализации, спросите о наличии телефона, удобной кладовой, ознакомьтесь с общей планировкой.

Следующий шаг — определить, что именно нуждается в переменах. Для этого вы должны руководствоваться не только собственными ощущениями, желательно узнать мнение всех домочадцев о том, как им живется, что их устраивает, а что беспокоит.

Идеальным было бы составить своего рода анкету и предложить ответить на ее вопросы всем членам семьи. Возможно, вы включите в нее предлагаемые нами вопросы.

1 Что вас уже не устраивает в вашей квартире (доме)?

2 Чем вы гордитесь, что нравится?

3 Есть ли в доме тесные комнаты, узкие коридоры, в которых жильцы постоянно сталкиваются друг с другом, для пользования которыми вы были вынуждены установить очередность?

4 Свободно ли вы передвигаетесь по дому? Удобны ли конструкции лестниц, ступеней, дверей?

5 Всеми ли дверьми (внутренними и внешними) одинаково часто пользуется ваша семья?

6 Вынуждены ли вы совершать долгое «путешествие» между смежными по назначению функциональными зонами, например между гостиной и кухней, столовой и кухней, ванной и спальней?

7 Есть ли в квартире такие места, где постоянно царит беспорядок, несмотря на ваши усилия его устранить?

8 Всем ли необходимым вещам, полезному оборудованию достаточно в доме места? Удобно ли организовано в доме хранение вещей?

9 Все ли члены семьи довольны своими комнатами? Нет ли противоречий между назначением того или иного помещения и запросами обитателей дома?

10 Можете ли вы четко определить назначение каждого из помещений дома?

Любое, даже наилучшим образом организованное, оформленное пространство рано или поздно перестает быть идеальным. Проходит какое-то время, и мы понимаем, что окружение (интерьер), которое когда-то полностью удовлетворяло наши потребности, утратило ряд достоинств и уже не соответствует самым элементарным требованиям.

Изменяются состав и численность семьи, статус каждого ее члена, работа, социальное и материальное положение. Все эти со бытия, перемены в какой-то степени трансформируют наше мировоззрение, вкусы, симпатии, а также чувство пространства. Дом оказался вдруг слишком тесным, скучным, неудобным, чужим, интерьер комнат

раздражает, а пребывание в своей собственной квартире больше не радует вас, а, напротив, тяготит?

В такие критические моменты совершенно четко понимаешь, что нуждаешься в срочной смене обстановки. Спонтанно возникает желание переехать в новую квартиру, сменить место жительства. Но не всякий имеет возможность переезжать и обустраивать новую квартиру каждые два-три года. Это нереально, а порой и неправильно, поэтому, поразмыслив, понимаешь, что можно провести определенные изменения в том доме, которым владеешь, сделать его удобным для проживания каждого члена семьи, полноценным с эстетической точки зрения. Истершееся ковровое покрытие в прихожей, потускневшая и пожелтевшая краска на окнах, потерявший актуальность рисунок обоев, проблемы в системе водоснабжения и т. п., как правило, ускоряют ход дела, и вот решение уже принято — пора делать ремонт.

Обратите внимание, что перемены любого рода, будь то новая отделка стен или капитальная реорганизация жилого пространства с перепланировкой и заменой коммуникаций, мы называем ремонтом. И дело здесь, быть может, не в незнании истинного значения самого слова (заимствованное из французского слово «ремонт» имеет значение «починка, поправка, преимущественно зданий»), а в ассоциациях. Жилищные неудобства, грязь, расходы, а также психологический дискомфорт, а нередко и стресс — зачастую именно такие воспоминания оставляет в нашем сознании однажды пережитый ремонт. Подобные явления, увы, становятся спутниками тех перемен (масштабных или незначительных) в жилом пространстве, которые призваны улучшить качество нашей жизни.

Мы дадим вам возможность представить себе, что и как можно изменить в структуре дома, какими средствами трансформации жилого пространства можно добиться желаемого комфорта и удобства. Идея преобразования пространства так и останется мечтой, если вы не продумаете обстоятельно пути ее реализации. Именно эту проблему — поэтапное планирование ремонта — рассмотрим.

Запланировав основательную пространственную реорганизацию, вы, естественно, будете вынуждены обратиться за помощью к профессионалам. Чтобы общение с ними стало приятным для обеих сторон актом сотрудничества, принесло долгожданные плоды, вы должны иметь представление о возможностях вашего дома и своих собственных (финансовых, организационных), предвидеть то, какие проблемы могут возникнуть на пути к поставленной цели.

Иначе говоря, одного желания перемен недостаточно, вы должны быть готовы к решительным действиям, владеть всей необходимой информацией и реально оценивать обстановку. Если же к значительным изменениям структуры своего жилища вы по каким-либо причинам еще не готовы, не отчаивайтесь, помните, что есть множество других способов совершенствования жилого пространства, которые доставят вам немало радости и удовлетворения.

Изучите достоинства и недостатки своего дома

Структура любого дома предоставляет его жильцам возможности для перемен. Естественно, у того человека, который живет в коттедже, доме, построенном по индивидуальному проекту, их больше (например, есть возможность пристроить одну-две комнаты, оранжерею, надстроить еще один этаж).

Большинство городских жителей живут в многоэтажных домах с типовыми квартирами, архитектурно-строительное решение, которых разрабатывается без учета специфических потребностей каждой отдельной семьи. Так как зачастую заранее неизвестно, какие именно семьи поселятся в тех или иных квартирах, то при создании проекта ориентируются на единство экономических, социальных и других установок, характерные черты образа жизни и быта семей. Единственное различие, которое принимается во внимание проектировщиками, — демографический тип семьи (или количество членов семьи), исходя из которого двухкомнатные квартиры рассчитаны на семью из 3 человек, трехкомнатные — на семью из 4 человек и т. д.

Таким образом, в многократно тиражируемых городских квартирах обеспечивается лишь определенный уровень комфортабельности, или так называемый жилищный стандарт. Но и в пространстве, ограниченном четырьмя стенами, при желании можно отыскать неожиданные решения. Нужно только знать, чего конкретно вы хотите добиться, где следует искать возможности для перемен.

Мы не случайно коснулись этой темы. Дело в том, что, живя в однажды организованном и оформленном жилом пространстве, мы очень скоро привыкаем к существующему положению вещей и практически перестаем замечать мелкие его недостатки, неудобства. Лишь когда подобные мелочи, накапливаясь, начинают вызывать недовольство и перерастают в проблему, мы уделяем их решению определенное внимание.

Увы, но описанная последовательность действий редко дает положительный результат: трудно найти рациональное решение, когда раздражен и торопишься избавиться от чувства дискомфорта. Негативные эмоции, сильные переживания станут помехой. Поэтому правильнее сначала успокоиться, а затем уже приступить к поиску возможностей для перемен. Начинайте планирование своих дальнейших действий с рассудительной, холодной оценки состояния своего дома.

Прежде всего, вы должны взглянуть на свое жилище со стороны, глазами постороннего. Этот прием позволит вам определить, что есть в доме хорошего (это следует оставить без изменений), а что вызывает недовольство и нуждается в трансформации. Постарайтесь определить, насколько назначение каждой из комнат соответствует вашему образу жизни, что именно не соответствует больше вашим потребностям, а потому нуждается в переделке, замене.

Как произвести оценку своего дома? Представьте, что вы пришли в дом, который продается. Возможно, вы купите его, но предварительно должны составить объективную картину его состояния, то есть список достоинств и недостатков. Начните от входной двери, критически осмотрите каждое из помещений, определите его характер, оцените качество отделки. Уверены, что вы обязательно поинтересуетесь работой систем отопления, водоснабжения, канализации, спросите о наличии телефона, удобной кладовой, ознакомьтесь с общей планировкой.

Следующий шаг — определить, что именно нуждается в переменах. Для этого вы должны руководствоваться не только собственными ощущениями, желательно узнать мнение всех домочадцев о том, как им живется, что их устраивает, а что беспокоит.

Идеальным было бы составить своего рода анкету и предложить ответить на ее вопросы всем членам семьи. Возможно, вы включите в нее предлагаемые нами вопросы.

1 Что вас уже не устраивает в вашей квартире (доме)?

2 Чем вы гордитесь, что нравится?

3 Есть ли в доме тесные комнаты, узкие коридоры, в которых жильцы постоянно сталкиваются друг с другом, для пользования которыми вы были вынуждены установить очередность?

4 Свободно ли вы передвигаетесь по дому? Удобны ли конструкции лестниц, ступеней, дверей?

5 Всеми ли дверьми (внутренними и внешними) одинаково часто пользуется ваша семья?

6 Вынуждены ли вы совершать долгое «путешествие» между смежными по назначению функциональными зонами, например между гостиной и кухней, столовой и кухней, ванной и спальней?

7 Есть ли в квартире такие места, где постоянно царит беспорядок, несмотря на ваши усилия его устранить?

8 Всем ли необходимым вещам, полезному оборудованию достаточно в доме места? Удобно ли организовано в доме хранение вещей?

9 Все ли члены семьи довольны своими комнатами? Нет ли противоречий между назначением того или иного помещения и запросами обитателей дома?

10 Можете ли вы четко определить назначение каждого из помещений дома?

- 11 Есть ли комнаты, которые используются не по назначению?
  - 12 Есть ли комнаты, которые пустуют, которыми никто не пользуется?
  - 13 В какой комнате вам удобнее всего работать, заниматься любимым делом, делать уроки?
  - 14 В какой комнате вы чувствуете себя комфортнее, спокойнее всего и почему?
  - 15 Ваш дом удобен для гостей?
  - 16 В какой комнате любит собираться ваша семья?
  - 17 Какая комната нравится большинству ваших друзей, родственников?
  - 18 Ощущаете ли вы недостаток естественного освещения?
  - 19 Достаточно ли светильников в вашем доме, довольны ли вы их размещением?
  - 20 Удовлетворяет ли ваши потребности количество розеток в каждой из комнат?
  - 21 Можете ли вы с уверенностью сказать, что напольные, стеновые, потолочные покрытия в проблемных зонах (ванная комната, кухня, детская, прихожая, лестница) практичны и не требуют замены или ремонта?
  - 22 Часто ли шум, доносящийся из соседней комнаты или извне (с улицы), беспокоит вас, будит, мешает работать?
  - 23 Тепло ли в вашем доме зимой, прохладно ли летом?
  - 24 Часто ли вы сталкиваетесь с проблемами в работе тех или иных коммуникаций (отопления, водоснабжения, вентиляции, канализации, связи и т. п.)?
  - 25 Безопасно ли и удобно в вашем доме детям, старикам, членам семьи с ограниченными возможностями?
  - 26 Были ли случаи проникновения в дом?
- Какие изменения вы произведете? Устранению, каких неполадок следует уделить большее внимание? На начальном этапе оценки состояния дома не думайте об этом, не отказывайтесь от преобразований только потому, что они слишком дороги. Возможно, к тому моменту, когда настанет время реальных действий, вы найдете менее сложный и дорогостоящий способ реализации своего плана.
- Представьте только, каким должно быть идеально спланированное и обустроенное жилище, в котором ваша семья будет чувствовать себя комфортно, удобно, и отметьте те моменты, которые в настоящее время вам мешают.

### ***Определяемся с выбором смены обстановки***

### ***Проанализировав, определяемся с видами проводимых работ.***

#### ***Обновление отделки***

Новая отделка — это самый поверхностный уровень перемен, но не менее значим ми и важный для создания уюта и комфорта в нашем доме. Меняя напольное покрытие и переклеивая обои, вы НР затрагиваете планировку квартиры, распределение функциональных зон, назначение комнат. Зато в ваших силах таким образом изменить к лучшему атмосферу комнат, сделать их светлыми, радостными, зрительно скорректировать их пропорции и размеры, выделить при помощи цвета, фактуры или рисунка наиболее выигрышные стороны жилища.

Приемы отделки, отделочные материалы определяют в основном зрительное восприятие пространства, создают общий цветовой колорит, а следовательно, и характер интерьера. От декоративных качеств отделки зависит восприятие остальных элементов интерьера. Именно отделка позволяет удачно использовать естественный свет, вид из окна, подчеркнуть достоинства планировки и скрыть ее недостатки.

Чтобы сменить отделку, вам придется заняться подбором материалов (но цвету, фактуре, рисунку), качество которых гарантирует длительный срок службы, безопасность. Новая отделка может касаться стеновых, потолочных и напольных покрытий, расстановки

мебели, количественного, качественного состава и расположения светильников. Изменения, которые проводятся в рамках этой категории перемен, связаны с несколько меньшими затратами труда, времени, материалов и денежных средств, чем капитальный ремонт.

Смена отделки — идеальный способ придать интерьеру черты индивидуальности, стильности, оформить жилье по последнему слову моды, с учетом достижений современных технологий. Особенно удобен он для тех, кто арендует жилье, только что приобрел квартиру, но не уверен, что проживет в ней достаточно долго, чьи средства на данный момент ограничены. Стоимость отделочных материалов и штукатурных, малярных, облицовочных работ, по сравнению с затратами на приобретение новой мебели, кухонного и сантехнического оборудования, невелика. К тому же оборудование, мебель, шторы, гардины, ковры, светильники, картины могут быть с таким же успехом использованы при благоустройстве нового места жительства.

Обязательно следуйте нашему совету, тщательно проанализируйте состояние квартиры перед началом ремонта. Если проблемы более серьезные, например, основательно повреждена система отопления, то решить нужно сначала их, в противном случае новая отделка не принесет вам ожидаемого комфорта и уюта, обернется потерей времени и денег.

### *Мелкий ремонт*

Свой дом или квартиру старайтесь по мере сил и возможностей поддерживать в хорошем состоянии. Своевременное устранение мелких неполадок, небольших дефектов спасет ваше жилище от постепенного разрушения, а вас — от существенных затрат на капитальный ремонт.

Здания испытывают на себе воздействие ряда факторов: усадка почвы, грунтовые воды, коррозия несущих конструкций, не говоря уже об атмосферных осадках, резких колебаниях температуры и влажности, а в ряде районов это еще и сложные сейсмические условия.

Чем старше здание, тем внимательнее следует относиться к любым подозрительным симптомам. Первоочередная ваша задача — незамедлительно устранять изъяны в конструкции здания, работе систем жизнеобеспечения. В большинстве случаев вам потребуется помощь или консультация профессионалов, как можно скорее вызывайте специалиста для определения характера неполадок и способов их устранения.

Признаки грядущей аварии, существенной поломки не всегда видимы и легко различаемы, поэтому реагировать соответствующим образом вы должны на любые подозрительные, тревожащие вас изменения. Трещины в штукатурке, запах плесени или нечистот, протечки, шаткие полы указывают на неполадки.

Серьезные изменения, произошедшие в конструкции или коммуникациях дома, потребуют капитального ремонта. Вы можете воспользоваться этим случаем и провести в квартире (доме) ряд преобразований с целью улучшения качества жизни в ней.

### *Модернизация*

Это один из наиболее доступных способов изменения пространственной организации дома, при котором вам не придется ни рушить стены, ни переносить дверные и оконные проемы. Суть реорганизации заключается в перераспределении назначения комнат, соответственно, и в перестановке мебели, переоборудовании некоторых помещений. Удивительно, но достаточно часто при изменениях этого типа высвобождается значительная часть жилой площади.

Даже в типовых квартирах, где для каждой функциональной зоны (нескольких смежных зон) отводится определенное помещение, имеются возможности для реорганизации. Кто, когда и почему, например, решил, что самая большая спальня в квартире должна принадлежать родителям? Быть может, в вашей семье в ней поселятся дети (им необходим простор для игр и занятий), и все (и родители, и дети) от этого только выиграют.

Если в процессе реорганизации не требуется переносить коммуникации, то это один из самых простых и экономичных способов изменения интерьера. В многоэтажных домах такие помещения, как кухня, ванная, туалет, располагаются друг над другом. При строительстве это значительно упрощает прокладку коммуникаций, а при переносе ванной в другой конец квартиры во время реорганизации повлечет за собой непростые работы по прокладке новых коммуникаций. Быть может, вам придется заколотить одну дверь, прорубить новый дверной проем, но все это пустяки по сравнению с тем, насколько вы облегчите свою жизнь.

Создание гармоничного, функционального, комфортабельного жилого пространства связано не только с распределением комнат по назначению, но также с организацией систем хранения. То, как и где хранятся различные вещи в вашей квартире, существенным образом влияет на ведение хозяйства. Более того, шкафы, стеллажи и кладовые продуманной, удобной конструкции.

[Любые работы связанные с изменениями планировки, затрагивающих конструктивную часть стен, потолочных перекрытий, полов квартиры, дома, требуется согласования и узаконивания в определенных инстанциях. \(Смотреть соответствующие разделы на нашем сайте, где более подробно об этом сказано\).](#)

### ***Замена коммуникаций***

Коммуникации — это те системы, которые обслуживают дом и делают его комфортным, удобным, обеспечивают надлежащий уровень жизни всех жильцов. К ним относятся отопление, электроснабжение, канализация, вентиляция, водоснабжение, линии связи. Сегодня нам трудно представить, что еще совсем недавно наши дома отапливались печами на дровах или угле, освещались газовыми светильниками, а то и вовсе свечами и т. п.

Неисправности и повреждения в работе коммуникаций нарушают ритм вашей жизни, раздражают, влекут за собой массу неудобств, а серьезные нарушения представляют реальную угрозу для жизни. Обычно замену одной или нескольких систем проводят параллельно с другими крупномасштабными внутренними преобразованиями, например заодно с перепланировкой или капитальным ремонтом. Работы по реорганизации коммуникаций следует проводить в самом начале переустройства, они также различаются по степени сложности и стоимости, в большинстве случаев для их реализации необходима помощь специалистов. Сбой в работе той или иной системы должен быть срочно устранен, потому замена коммуникаций может послужить поводом для ремонта квартиры.

Изменение планировочной организации жилого пространства (перепланировка)

Перепланировка — это изменения, затрагивающие внутреннюю структуру жилого пространства: количество комнат, их взаиморасположение, размеры, пространственную связь помещений. Перепланировка относится к категории фундаментальных средств формирования интерьера, быть может, поэтому перспектива изменений такой сложности пугает или, по крайней мере, настораживает большинство людей. За улучшение качества пространства ратуем все мы, но вот перенести стены, возвести перегородки, разделить пространство на уровни, задействовать пустующие помещения (подсобные, нежилые, например чердак или подвал) и заново оборудовать и отделать их в соответствии со строительными нормами для жилых зданий рискнет далеко не каждый.

Впрочем, нелишним будет заметить, что изменения планировочной организации существенно разнятся по степени сложности и стоимости и, в свою очередь, зависят от



того, будет ли затронута конструкция дома. Скажем, прорубить проем во внутренней стене значительно проще, чем выполнить ту же самую операцию в стене несущей.

Если вы владеете максимально полной информацией по данному вопросу, знаете, где и какие проблемы вас подстерегают, самым тщательным образом подготовьтесь к перепланировке, то, уверены, успех вам гарантирован.

Возможно, своими силами крупномасштабные перемены вам не удастся произвести, да это порой и рискованно. Обратитесь за помощью к архитектору, который подскажет, какие конструкции относятся к несущим, а какие — к внутренним, наймите опытных и квалифицированных строителей для реализации вашего проекта.

### ***Пристройка помещений***

Пристройка одной или нескольких комнат, целого этажа — единственно доступное вам средство расширения жилой площади своего дома за исключением переезда.

К сожалению, шанс реализовать свою мечту имеют только те из вас, кто живет в коттедже. Безусловно, выгода от прибавления дополнительной площади очевидна, однако вы должны знать кое-что и о том, как подобные изменения отразятся на качестве вашей жизни.

Во-первых, у вас могут возникнуть проблемы с соседями, во-вторых, немало времени и сил вы потратите на получение соответствующего разрешения в администрации города или района. Дело в том, что пристройка неизбежно влияет на конструкцию дома, изменения в которой могут сделать дом менее устойчивым.

Обсуждая проект с профессионалами, думайте не только о том, как бы получить побольше полезной площади, но и о внешнем виде дома после перемен. Его пропорции, стиль должны быть сохранены, и вы заинтересованы в этом как никто другой: изменившийся внешний вид, уменьшившаяся площадь сада могут повлиять на рыночную стоимость дома. Зная, что повлечет за собой спланированная вами перемена, перед началом работ вы должны еще раз как следует все обдумать. Перемены такого характера имеют смысл только в том случае, если вы не планируете рано или поздно переехать из этого дома.

[Любые работы связанные с изменениями планировки, затрагивающих конструктивную часть стен, потолочных перекрытий, полов квартиры, дома, требуется согласования и узаконивания в определенных инстанциях \(Смотреть соответствующие разделы на нашем сайте, где более подробно об этом сказано\).](#)

### ***Строительные работы***

К строительным относится большое количество специальностей. Прежде чем звонить в фирму по объявлению, определите, услуги какого конкретно специалиста вам необходимы. Дело в том, что некоторые строительные организации, фирмы специализируются на выполнении одного-двух видов работ, другие делают все, третьи (их большинство) имеют базовый состав рабочих различных специальностей, а для выполнения специфических работ привлекают субподрядчиков. Вы должны быть уверены, что фирма, с которой вы планируете сотрудничать, сможет выполнить заказ, причем на том уровне, который вам необходим.

Быть может, вас больше устроит другой вариант — нанимать для каждого вида работ отдельного специалиста без посредничества со стороны организации-подрядчика. Помимо того, что вы будете самостоятельно нанимать каждого нового специалиста, вам предстоит планировать работы, инструктировать рабочих, контролировать качество на каждом этапе работ. Это не так уж и сложно, более того, даже рентабельно, но лишь тогда, когда объем ремонтных работ невелик, не включает многочисленных стадий.

Для небольшого ремонта бывает трудно найти подрядчика, фирмам это невыгодно, а значит, существует вероятность того, что вы переплатите или долго будете ждать окончания ремонта. Поэтому пересмотрите свои планы, пусть ваш заказ включает такие виды работ, с которыми своими силами вы справиться не можете, стоимость и график, выполнения которых привлекут строителей.

Нанимая строительную бригаду для осуществления работ большого объема, вы только выиграете. Естественно, часть суммы, отведенной на ремонт, вы потратите на оплату услуг специалистов, но, поверьте, сэкономите на другом.

Руководство работами в этом случае возьмет на себя подрядчик, а это сократит потери времени, денег и усилий, вложенных в дело. Только представьте, что вы допустили ошибку и вовремя не скорректировали план работ, и вот маляры уже приступили к завершающей стадии отделки стен, а электрик еще не закончил прокладку новой электропроводки. В результате несогласованности действий будет потеряно много времени на устранение недоделок и новую отделку, вам придется потратить деньги на приобретение дополнительных материалов.

### ***Подготовительные работы***

Предположим, что, оценив свой дом, вы уже наметили план перемен. Однако и сейчас еще рано вызывать специалистов, покупать отделочные материалы. Вы лишь познакомились с возможностями своего дома поближе, но уверены ли вы, что понимаете, как он функционирует, как взаимосвязаны все его части, детали? Знаете ли вы площадь всех комнат в вашей квартире, размеры оконных и дверных проемов, высоту потолков, возраст дома, в котором живете, из каких материалов он построен? Между тем эти вопросы — не праздное любопытство. Ответы на них помогут вам на следующем этапе работ по планированию ремонта — при составлении плана дома или квартиры, ознакомлении с их конструкцией,

Подготовительные работы должны проводиться особенно тщательно, что позволит вам оценить собственные возможности по выполнению отдельных работ своими силами, решить, что именно вы поручите специалистам. Мы настаиваем на вашем участии в работах по подготовке плана ремонта не случайно. Подрядчикам вас не просто будет обмануть, когда вы самостоятельно просчитали основные расходы, представляете масштабы и сложность работ, предполагаете, какие именно проблемы могут возникнуть на каждом этапе преобразований. С другой стороны, никто не знает ваш дом лучше вас, никто не заинтересован в успехе предприятия больше вас, да и работу специалистов необходимо контролировать, иначе устранение недостатков и переделки обойдутся вам дороже самого ремонта.

### ***Планирование***

Планирование — это выработка путей достижения намеченной цели. Торопиться в этом вопросе не следует, план, в соответствии с которым будет проводиться ремонт, должен созреть примерно так же, как идея оформления жилого пространства. Готовить его необходимо постепенно, уточняя по мере поступления информации. Возможно, вы составите план с несколькими вариантами. План можно считать законченным, когда вы конкретно знаете, чего хотите достичь, и готовы начать ремонтные работы.

На начальном этапе планирования вы должны составить список перемен и выбрать тот фактор, которым станете руководствоваться при планировании. Основополагающим моментом может стать та сумма денег, которой вы располагаете, или время, которое вы готовы потратить, возможно, отправной точкой станет техническая осуществимость вашего замысла.

Обсудив, осмыслив и выбрав принцип планирования, на следующем этапе вы сможете определить форму и направление плана, разработать наилучшие пути продвижения к цели.

## ***План — начало перемен***

План квартиры или дома поможет вам установить реальные размеры и пропорции всех помещений. Оценивая комнаты зрительно, вы можете ошибиться, план же вычерчивают по результатам точных обмеров, а с ними не поспоришь. План незаменим в общении со специалистами (архитекторами, дизайнерами, строителями), а также при оценке ваших финансовых возможностей, предложений по проведению преобразований.

Сначала сделайте набросок плана квартиры или дома (в этом случае для каждого этажа делается отдельный план), на котором укажите примерные размеры и формы помещений. Обязательно обозначьте, где располагаются конструктивные элементы (лестницы, входные, межкомнатные, балконные двери, окна), а также все те предметы обстановки, которые неподвижны, например встроенные шкафы, камин, батареи центрального отопления, антресоли.

Следующий этап — создание масштабного плана квартиры. Для этого проводятся тщательные обмеры. Измерьте длину и ширину каждой комнаты, ниш и выступов, толщину стен и перегородок, ширину оконных и дверных проемов, также определите точные размеры встроенных сооружений. Результаты обмеров нанесите на ваш план-набросок.

Для создания масштабного плана вам потребуется миллиметровая бумага, линейка, остро отточенный карандаш и калькулятор. Выберите масштаб для своего плана, например 1 см = 1 м, м преобразуйте все результаты обмеров в соответствии с ним. Возможно, вам потребуется не только общий план квартиры, но и план некоторых комнат. План комнаты — это отдельный рисунок, который удобнее выполнить с увеличением масштаба. Отдельный план рисуют для очень загруженных зон (кухни, ванной), а также для проработки нескольких вариантов планировки одной и той же комнаты.

При большом объеме преобразований, возможно, удобнее будет обратиться к услугам профессионального архитектора или дизайнера, который исполнит план вашей квартиры, а также разработает эскизы, позволяющие увидеть, какой она станет после перемен. Фирмы, специализирующиеся на проектировании, предлагают своим клиентам услуги по изготовлению макетов и планов-разрезов для максимально наглядного представления о характере и качестве планируемых перемен, существуют также специальные компьютерные программы, создающие трехмерные планы квартир и домов по заложенным в них результатам обмеров.

## ***Изучаем конструкцию***

С конструкцией здания важно ознакомиться, чтобы знать, какие из запланированных вами переделок возможно провести в этом доме. Конструктивными называют все те элементы, которые обеспечивают устойчивость дома, удерживают его от падения (если, например, убрать наружные стены, то дом рухнет). Нагрузка распределяется не только на наружные стены здания, часть ее приходится на внутренние несущие и полунесущие стены, фундамент, дополнительную поддержку оказывают внутренние колонны, анкерные балки, связи между стенами, перекрытия.

Вы должны узнать, какие из стен вашей квартиры являются несущими, полунесущими (располагаются выше над несущими с небольшим смещением, берут на себя часть нагрузки), а какие не играют в обеспечении прочности конструкции здания никакой роли, являются лишь перегородками, разделяющими площадь внутри квартиры на комнаты. Если в процессе перепланировки вы снесете одну-две несущие стены, то дом разрушится. Если в несущей стене прорубите дополнительное отверстие (оконный или дверной проем), то это непременно скажется на способности стены нести рассчитанную нагрузку. Вышеизложенные замечания вовсе не призывают вас отказаться от перепланировки, они должны лишь убедить вас в важности тщательного планирования перемен, касающихся

конструкции здания, в необходимости привлечения к работе специалистов, которые точно рассчитают и правильно исполняют работы повышенной сложности. Архитектор, инженер установят конкретные изменения в распределении нагрузки, подскажут пути решения проблемы и меры предосторожности. Переделки, затрагивающие несущие стены, должны сопровождаться установкой дополнительных крепежных элементов, гарантирующих прочность конструкции. Например, над новыми дверными проемами монтируют брусья или балки из прокатной стали.

Для того чтобы вам было легче составлять план преобразований, мы перечислим те из них, в результате которых затрагивается конструкция здания:

- создание нового проема в наружной стене (окно, дверь);
- расширение или увеличение уже существующего в наружной стене проема;
- полный или частичный снос внутренней несущей стены;
- удаление части пола для увеличения высоты потолков, например при создании двухъярусной зоны;
- изменение местоположения лестницы;
- устройство подвала под несущим фундаментом;
- устройство жилого помещения на чердаке, требующее усиления потолочных балок;
- устройство потолочного фонаря, мансардного окна с удалением части крыши;
- строительство еще одного этажа;
- устройство новой крыши (новое покрытие, изменение системы перекрытий, балок) с увеличением ее веса.

### ***Планирование и дизайн***

При создании проекта перепланировки, реорганизации квартиры без услуг архитектора, дизайнера порой не обойтись. Их задача — придать форму и смысл тому, что вы задумали, перевести все это на язык цифр, специальных терминов, чертежей.

Некоторые относятся к архитекторам предвзято, предпочитают отказаться от ряда перемен, но сохранить дом таким, каким хотят его видеть, а не жить в авангардном, чужом и очень неудобном окружении от известного дизайнера. В этом вопросе важно сделать правильный выбор, чтобы не беспокоиться о цене, стильности предлагаемых дизайнером решений.

Ознакомьтесь с работами нескольких дизайнеров жилого интерьера. Выслушивая рекомендации и беседуя с кандидатами, помните, что все, что вам нужно от специалиста подобного уровня, — это предложение по изменению пространства вашего жилища, профессиональное знание строительных материалов, юридических, а также строительных норм. Возможно, вы ограничитесь лишь единичной консультацией архитектора, поручите ему детальную разработку проекта для строителей или доверите только изготовление эскизов, которые предстоит утвердить. Стоимость услуг архитектора зависит от степени его участия в вашем проекте и объема выполняемых им работ.

### ***Бюджет***

Любое усовершенствование в доме требует вложения денег, поэтому чаще всего именно финансы становятся самым важным фактором. Все, что вы планируете, должно быть вам по карману, идея, реализовать которую вы не в силах, так и останется мечтой. Для благополучного завершения проекта (ремонта, перепланировки и т. п.) важно спланировать бюджет.

При проведении крупномасштабных преобразований в планировании бюджета неопенимую помощь может оказать человек, имеющий соответствующее образование, например бухгалтер, финансовый советник. Это может быть ваш друг (сэкономите деньги) или специалист, услуги которого вы согласны оплатить.

Затраты на мелкий ремонт вы сможете рассчитать и самостоятельно, вооружившись калькулятором и каталогом строительных и отделочных материалов.

В результате обсуждения и сравнения стоимости различных вариантов вам необходимо определить ту сумму, которую вы можете потратить. Учтите, что обычно эта сумма несколько меньше, чем та, которую вы на самом деле потратите на проведение запланированных мероприятий.

Естественно, у вас возникнет желание сэкономить. Как это сделать правильно, так, чтобы не вносить существенных изменений в проект и не снижать качество выполняемых работ?

Самый простой и разумный способ — поэтапное ведение работ. Наиболее важные, трудоемкие преобразования следует провести в первую очередь, а все остальные отложить на более позднее время, когда вы поднакопите денег и сможете себе позволить продолжить усовершенствования.

Как вы знаете, стоимость проекта зависит в большей степени от сложности перемен. Если вы найдете способ упростить те или иные операции, то сэкономите значительную сумму. Вам не придется отказываться от намеченных изменений, вы должны будете посоветоваться с архитектором или строителем-профессионалом и наметить пути снижения стоимости работ.

Как правило, стандартные методы проведения ремонта, стандартные комплекты оборудования дешевле, чем неординарные, индивидуальные, создаваемые на заказ, по вашим эскизам. Например, монтаж обыкновенного оконного блока с деревянной коробкой и распашными рамами обойдется вам значительно дешевле, чем окно необычной формы (мансардное, круглое, французское и т. п.). Устройство прямой сплошной перегородки будет стоить дешевле, чем возведение изогнутой, с нишами или проемами.

Стандартный проект имеет ряд преимуществ: он проще в исполнении и дешевле, для его реализации не так сложно будет отыскать бригаду профессионалов, не придется приглашать консультантов или архитектора, владеющих технологией выполнения строительных или отделочных работ повышенной сложности.

Не экономьте на качестве материалов, на специалистах, остерегайтесь такого способа экономии. Опасайтесь переоценки своих профессиональных качеств и возможностей. Порой лучше нанять настоящего мастера, оплатив его услуги, чем затратить вдвое больше времени на выполнение того же объема работ. Некачественно выполненную операцию придется переделывать, затрачивая дополнительные средства.

Стоимость материалов составляет значительную часть расходов. Снизить затраты на ремонт можно за счет понижения качества отделки (без ущерба для ее качества), но делать это надо обдуманно, четко оговорив со строителями и отделочниками изменения в проекте. Вы должны установить черту, ниже которой их работа опускаться не может.

## ***Сроки ремонта***

Если для реализации своего проекта вы нанимаете профессионалов, то обязательно оговорите с ними сроки исполнения заказа. Это важно для вас прежде всего психологически, ведь вы должны быть эмоционально готовы в течение нескольких дней или недель жить на строительной площадке, в которую превратится ваш дом или квартира. С другой стороны, зная, сколько примерно времени займет перепланировка, новая отделка и каждый другой вид перемен, вы сможете спланировать ремонт и соотнести его с вашими планами на будущее, с жизнедеятельностью вообще.

При планировании необходимо учесть и время года, в которое удобнее и правильнее всего проводить тот или иной вид ремонта. Если, например, вы планируете ремонт или замену крыши, окраску оконных рам и полотнища входной двери, то есть наружные работы, то выбирайте сезон, когда погода станет вашей союзницей. С другой стороны, вне сезона рабочие, подрядчики не слишком заняты, могут завершить работы в более короткие сроки, с ними легче договориться о цене, которая устраивает вас.

Чем больше объем перемен, масштабнее проект, тем больше времени займет его реализация. Помните о том, что строительные и отделочные работы проводятся в определенной последовательности, некоторые из них просто невозможно объединить. В спешке вы или подгоняемые вами рабочие могут допустить оплошность, которая обернется дополнительными затратами. Устанавливая сроки ремонта, сделайте прибавку на непредвиденные обстоятельства (капризы погоды, выявленные в процессе проведения ремонтных работ нарушения конструкции, которые нужно будет устранить прежде, чем продолжить ремонт, и т. п.) и срывы в работе.

Не торопитесь с началом ремонта, потратить деньги вы всегда успеете, а жертвовать отпуском ради устройства собственного жилища не всегда разумно. Приступайте к ремонту только тогда, когда почувствуете, что готовы к нему эмоционально, материально, физически.

### ***Руководство ремонтными работами***

Ремонтными работами, для реализации которых вам требуется посторонняя помощь, нужно руководить. Поэтому вы должны изучить рынок материалов, технологий, специалистов различных профессий и фирм, занимающихся дизайном, проектированием и отделкой жилья, затем, выслушав ряд рекомендаций и рассмотрев немало кандидатур, определиться с выбором подрядчика, обязательно спланировать работы и проконтролировать качество их выполнения.

Большинство работ можно разделить на три группы: планирование и дизайн, руководство и надзор, строительные, ремонтно-отделочные работы. Решите, необходима ли вам помощь на всех трех стадиях или только на отдельных этапах.