



Юрий Иванов

**Ремонт и изменение
дизайна квартиры**

«Мельников И.В.»

Иванов Ю. Н.

Ремонт и изменение дизайна квартиры / Ю. Н. Иванов —
«Мельников И.В.»,

Эта книга рассказывает о творческом и ответственном деле – ремонте квартиры, содержит отдельные главы о планировке и перепланировке, современных отделочных материалах, проведении и организации различных видов работ, оформлении и дизайне помещений. Вы сможете подсчитать расход средств и материалов, подобрать необходимые инструменты и оценить профессионализм исполнителей ваших строительных заказов, а также выполнить часть работ собственными руками. Конечно, уместить в одной книге описание всех работ, которые производятся при капитальном ремонте квартиры, невозможно. Да и нужно ли это? Ведь вряд ли вы решитесь самостоятельно переваривать газовые и водопроводные трубы, прокладывать новую проводку, осуществлять перепланировку. Кроме того, что такие работы лучше поручать профессионалам (получится более эстетично и надежно), учтите, что для установки счетчика, газового оборудования, стиральной машинки или кондиционера нужны специальные лицензии, иначе у вас могут возникнуть проблемы: квартиру с трубами, расположенными с нарушением существующих норм, продать будет трудно. В подобных случаях самое главное для вас – это контроль за работой профессионалов, умение проверить смету, купить необходимые материалы. Во время ремонта хозяин квартиры должен быть не столько рабочим, сколько прорабом, дизайнером, то есть человеком, который заранее продумывает всю обстановку дома целиком. Тем более что речь идет о вашем собственном доме. Эта книга написана не для «мастера на все руки», но и не для лентяя, которому все равно где жить. Она предназначена для самого обыкновенного человека, которому хочется простора, тепла, красоты и уюта, который не хочет жить постоянно в жуткой обстановке ремонта и при этом тратить на обустройство квартиры сумасшедшие деньги.

© Иванов Ю. Н.

© Мельников И.В.

Содержание

Введение	6
Часть I	7
Глава I. Проект ремонтных работ	7
1. Стоимость ремонта	7
2. Последовательность в проведении ремонта	9
3. Нормы расхода краски для полов	10
4. Расход обоев	10
5. Как правильно рассчитать количество плитки	11
Глава II	12
1. Согласование в МК. Основные вопросы	12
2. Перепланировка: можно все, что не запрещено	13
3. Пробивая стены	15
4. «Хрущевка» с перепланировкой	17
5. Балкон, огражденный законом	20
Глава III	23
1. Кирпич	23
2. Асбоцементные листы плоские	23
3. Гипсокартонные листы	23
4. Фанера	23
5. Байрамикс. Характеристики и способ применения	23
6. Декоративный бумажнослоистый пластик	24
7. Декоративные отделочные панели	24
8. Лакокрасочные материалы	27
9. Краски	28
10. Лаки	28
11. Эмали	29
12. Обозначение лакокрасочных материалов	29
Конец ознакомительного фрагмента.	30

Юрий Николаевич Иванов

Ремонт квартиры

Введение

С чего же следует начинать ремонт? Сколько это будет стоить? Что вообще можно сделать в самой обыкновенной квартире? Как следует поступать, если вы приобрели новую жилплощадь? Делать ли ремонт во всех комнатах сразу или по одной и с какой именно начинать? Куда убрать вещи, чтобы они не испортились, и, главное, как потом жить в этом бедламе? С этими и тысячами других вопросов сталкиваются люди, которые собираются делать ремонт.

Время от времени все мы задумываемся над тем, как лучше оформить квартиру и расположить мебель, каким образом украсить свое жилище, сделать его более удобным и уютным. Однако чаще всего, ремонт бывает продиктован более прозаическими мотивами – потемневшими обоями, отслаивающейся штукатуркой или краской на входной двери. И, непременно, серьезный ремонт предстоит в том радостном и долгожданном случае, когда мы покупаем новую квартиру, которая, как это часто бывает, на самом деле уже не совсем новая.

Все согласятся с тем, что ремонт лучше как можно тщательнее спланировать заранее. В этом случае больше шансов основательно и успешно провести всю боевую операцию по благоустройству жилья, нежели, когда это происходит внезапно и без должной подготовки.

Хорошо, если вы, как здравомыслящий хозяин (или хозяйка) продумаете предстоящее мероприятие, как непереносимое событие ближайшего будущего. Время, отделяющее вас от начала активных действий, можно плодотворно потратить на составление плана предстоящих работ, походы по магазинам стройматериалов и накопление соответствующих денежных средств. Последний аспект, пожалуй, больше всего повлияет как на выбор инструментов и материалов, так и на степень грандиозности преобразований в вашей квартире.

Как и в политической борьбе, в ремонте выигрывает тот, кто проявит больше терпения и основательнее подготовится к предстоящему испытанию. Запомните, от вашего профессионализма зависит очень многое, в том числе и расход ассигнованных средств. Однако не стоит пугаться, в предстоящей работе нет ничего настолько сложного, что оказалось бы вам не под силу. Просто вы должны действовать по определенному алгоритму, состоящему из ряда вопросов, ответы на которые вы дадите сами.

Для начала походите по большим магазинам и ярмаркам стройматериалов – приценитесь ко всему. Посмотрите, какие материалы сочетаются друг с другом лучше. При этом постоянно держите у себя в голове будущий вид вашей квартиры в целом. Распределите бюджет ремонта так, чтобы все помещения в квартире смотрелись одинаково хорошо и гармонизировали друг с другом.

Не стесняйтесь спрашивать, консультироваться. Попросите продавцов рассказать вам о новых стройматериалах. Посоветуйтесь со своими знакомыми, которые недавно сделали ремонт – они могут сказать вам то, о чем умолчали продавцы. Полистайте журналы по интерьеру, их иллюстрации могут навести вас на собственное дизайнерское решение. Если средства позволяют, не пожалейте денег на консультацию у профессионального дизайнера или даже на проект внутренней отделки квартиры.

Помните: вы создаете жилище для себя, поэтому вам должно быть комфортно в нем. Не бойтесь нестандартных решений и не гонитесь за модой. Из всего, что предлагает рынок, используйте то, что подходит именно вам и вашей семье.

Часть I

Ремонт и перепланировка квартиры

Глава I. Проект ремонтных работ

Итак, вы, наконец, приняли решение – ремонт непременно будет. Прежде всего, подумайте над простым вопросом: чего я, собственно, хочу? Какова она, квартира вашей мечты и как приблизить к этой мечте ваше собственное жилище? Что следует в нем изменить, а что надлежит оставить в модернизированном виде? Желаете ли вы увеличить полезную площадь? Что вас не устраивает в прежнем положении вещей?

Проявите в этих вопросах творческую инициативу, непременно посоветуйтесь с членами вашей семьи и найдите оптимальное решение, которое бы устраивало всех. Что важно в доме вам и вашим близким? Суммируйте все идеи, которые удалось выработать. Помните, что ваша квартира – это индивидуальное и неповторимое произведение вашего личного вкуса, отражение вашего видения окружающего мира и понимания комфорта.

Следующий шаг более трудный – соотнесение ваших планов и проектов с финансовыми возможностями. Но и эта трудность преодолима. Продумайте, какую сумму из семейного бюджета следует выделить для воплощения ваших фантазий. Если на сегодняшний день она окажется для вас слишком велика, ну, что ж – собирайте деньги на задуманное мероприятие еще год-другой.

Составьте приблизительную смету, прибавив к ней 25 % на непредвиденные расходы. Ориентируясь при этом на средние цены товаров и услуг. Первое, что в этом случае приходит на ум, это взять какие-нибудь рекламные газеты или журналы и заняться маркетингом строительных организаций, пытаясь таким образом произвести хотя бы приблизительную оценку стоимости ремонта. Довольно быстро вы поймете, что получить такую информацию непросто, поскольку существует большой разброс цен на работы, и не все организации могут дать информацию общей стоимости отделочных и расходных материалов. Можно, конечно, проконсультироваться у своих знакомых. Однако вам скоро станет ясно, что сколько людей, столько же существует мнений по этому вопросу. Поэтому стоит придерживаться достаточно простой схемы оценки ремонта вашего жилища.

1. Стоимость ремонта

В первую очередь стоит принять во внимание простое, но достаточно ценное наблюдение – качественный ремонт осуществляется с применением высококачественных материалов. Это поможет сохранить вашу квартиру в хорошем состоянии достаточно длительное время.

Следующий шаг в нужном направлении заключается в том, что вам следует пригласить профессионального архитектора-дизайнера, который поможет сформировать образ вашего жилища после ремонта, а также сумеет подобрать материалы и мебель. После этого вам будет намного проще осуществить оценку стоимости ремонтных работ, а также строительных материалов.

Знайте, что стоимость работ будет зависеть от типа и возраста дома, а также от вида отделки. Общую стоимость работ можно разбить на несколько пунктов. Отдельно оценивается работа, выполненная по индивидуальному чертежу. На большие объемы работ всегда предоставляется скидка. Сложно говорить о стоимости ремонта в разных городах нашей необъятной родины, но цены, существующие для города Москвы, приблизительно таковы:

Старые дома с деревянными перекрытиями оцениваются в 250–350 долл. за кв. м. площади квартиры. Такая высокая цена связана с тем, что обычно в ремонте нуждаются конструктивные элементы – чаще всего требуется капитальный ремонт пола, потолков и перегородок.

Старые дома с железобетонными перекрытиями – 230–300 долл. за кв. м. В домах такого типа капитального ремонта требуют часто только полы, а стены и потолок приходится лишь выравнивать.

Все это касается ремонта без особых изысков, то есть без установки дорогой техники и без использования элитных стройматериалов. Например, такие расходы на ремонт старой квартиры позволят вам:

- обновить пол и потолки,
- переустроить прихожую и кухню за счет переустройства антресолей и встроенных шкафов,
- сменить старую сантехнику на новую (без установки душевых кабин, джакузи и т. д.).

Из материалов вы сможете позволить себе недорогие панели для стен, ламинированные полы или хороший линолеум. Что-то можно будет сэкономить, если часть работ вы намерены произвести своими силами. Возможно, вы приобретете натуральный паркет, но сами его будете укладывать. Или самостоятельно установите сантехнику, сэкономив на стоимости работы, но эта сантехника будет дороже.

Для тех, кому нужен ремонт более высокого класса в относительно новой квартире, стоимость его будет в основном складываться из стоимости отделочных материалов и новой техники – стены, полы и потолки, а также электропроводку и трубы системы водоснабжения менять, скорее всего, не придется. В этом случае той же суммы (примерно 200 долларов за кв. м.) хватит на хорошие материалы и даже что-то еще – новые окна со стеклопакетами, джакузи или дорогой паркет (за 70 долларов за кв. м.). Но только что-то одно из этого списка.

Границы стоимости ремонта – это, конечно, условное понятие. Многие считают так: стоимость подготовительных работ в зависимости от возраста квартиры обойдется от 50 до 150 долларов за кв. м., плюс отделочные материалы и все, что вы собираетесь заменить – окна, двери, сантехнику, кухонное оборудование плюс 15 % стоимости всего этого. Именно столько чаще всего стоит установка и отделка.

Можно пойти разными путями по закупке строительных материалов, но всегда следует пользоваться следующим правилом: все материалы должны примерно соответствовать друг другу по стилю, качеству и цене.

После того, как вы определились по всем пунктам, вы можете получить окончательную стоимость ремонта с материалами. Если расчеты производились при отсутствии проекта, то точность таких вычислений будет в пределах 20–30 % от общей стоимости. При наличии проекта расчеты можно произвести с точностью до 5 % от общей стоимости.

Если у вас уже есть определенные навыки ремонтных работ, свободное время, а также неистребимое желание сделать что-то своими руками, то при расчете стоимости ремонта следует исключить стоимость тех работ, которые вам по силам. Вы вполне можете справиться с подготовительными, уборочными и мелкими видами работ, например окраской дверей, снятием выцветшей краски и старых обоев.

Кроме того, хорошая осведомленность в расходах строительных материалов, сроках выполнения и методике осуществления ремонта, даст вам существенные преимущества при диалоге с подрядчиком или исполнителем вашего заказа. Далее в своих планах вам следует исходить из той суммы, которую вы можете выделить на перевоплощение вашего жилья.

2. Последовательность в проведении ремонта

Итак, ответьте на следующий вопрос: делаете ли вы ремонт сами, прибегая при этом к помощи членов вашей семьи, или нанимаете профессионалов? А может, вы совмещаете все перечисленные средства достижения цели? Прежде всего, следует обдумать эти, на первый взгляд, несущественные аспекты предстоящей работы.

Вам надлежит решить еще один глобальный вопрос: как следует поступать с планировкой вашей квартиры в целом? Оставить ее в неприкосновенном виде? А может вам следует осуществить перепланировку комнат, расширить полезные площади отдельных помещений? Что делать при таком способе решения жилищных проблем? Как правильно юридически оформить и, главное, осуществить этот проект?

Если вы решили преобразовать квартиру изнутри, изменить размеры комнат или убрать часть стен, совместив туалет и ванну в единое помещение, то вам следует осуществить это в первую очередь. Эта перемена облика вашего жилища должна быть началом ремонта. Все тонкости данного вопроса мы рассмотрим в отдельной главе, которая так и называется – «Перепланировка».

Само собой разумеется, что если вас устраивает расположение комнат и планировка квартиры в целом, вам не требуется вносить в смету работ перенос стен и сооружение арочных проемов.

Далее, вам следует привести в порядок все системы жизнеобеспечения – водопровод, канализацию, отопление и электрооборудование квартиры. Они должны быть тщательно вами обследованы, приведены в порядок и отрегулированы в случае необходимости (см. соответствующие разделы).

Конечно, если вам нужно поменять сантехнику, то можно пока подремонтировать старую и подождать с установкой новой, когда ремонт дойдет до санузла. Но сами системы следует привести в порядок, чтобы не столкнуться с необходимостью менять проводку, уже наклеив новые обои.

Если при осмотре квартиры вы заметили дефект, который находится в труднодоступном месте (щель под ванной, дефект проводки, течь в трубе), сделайте пометку. Устранение таких дефектов – это грязная и трудоемкая работа, и лучше выполнять их тогда, когда проводятся другие работы. К примеру, трубу удобнее заменить при смене сантехники или перед укладкой плитки. Но практика показывает, что, если пометок не делать, можно оказаться в ситуации, когда труба течет из-под новой ванны на только что уложенную плитку, или зимой все тепло уходит в щель под новыми окнами, которую не заметили и заклеили обоями.

Ремонт можно осуществлять по двум схемам: либо сразу всей квартиры в целом, либо каждой комнаты в отдельности. В ремонте всей квартиры разом есть множество преимуществ. Во-первых, вам не нужно будет перетаскивать тяжелую мебель, гораздо меньше шансов испачкать ее краской, лаком, или побелкой. Кроме того, при проведении масштабных операций, включающих отдельные виды работ, вам будет ясна каждая деталь вашего жилища. Наконец, расход строительных материалов будет несколько меньшим. В соответствии с этим принципом ремонтных работ и построена данная книга.

Если же у вас нет возможности ремонтировать всю квартиру сразу, то можно производить работы поочередно в каждой из комнат. Этот вид ремонта предполагает определенную последовательность. Наиболее удобной является такая: потолки, стены, окна, двери и, наконец, полы.

Для более полного представления об объемах предпринимаемых работ, вам следует сначала произвести простейшие расчеты расхода строительных материалов – тех видов, которые вы хотите использовать.

3. Нормы расхода краски для полов

Окраска полов по дереву кистью, колером масляным разбавленным с применением готовых составов (на 100 кв.м.).

Шпатлевка:

Простая – 50 кг

Улучшенная – 54,3 кг

Высококачественная – 82,4

Олифа – 10–11 кг

Эмали и краски – 18,6 – 21,6 кг

Примечание: в связи с тем, что деревянные поверхности не обрабатывают шпатлевкой масляной, то на практике при покраске деревянных поверхностей нормы завышают, мотивируя это тем, что дерево впитывает в себя краску. А эмалевая краска значительно дороже шпатлевки.

4. Расход обоев

Площадь комнаты, м ²	Длина обоев, м, при ширине 50 см			
	7	10,5	12	18
	Количество рулонов			
5-6	9	6	4	3
7	10	7	5	4

8-9	11	7	6	4
10	12	8	7	5
11-12	13	9	7	5
13	14	10	7	5
14	15	10	8	6
15-16	16	11	8	6
17	17	11	9	6
18-20	18	12	10	7
21	19	13	10	7
22-23	20	14	11	8
24-25	21	14	13	9
26	22	14	13	9
27	23	14	13	9
28-30	23-24	15-16	14-15	10

Для начала следует выяснить, какое количество рулонов вам необходимо.

Измерьте периметр помещения, включая двери и окна. На всякий случай, покупайте всегда на 1–2 рулона больше, чем следует из расчетов.

Периметр в метрах	Количество рулонов, при высоте потолка		
	2.10-2.35 м	2.40-3.05 м	3.10- 4.00 м
6	3	4	5
10	5	7	9
12	6	8	11
15	8	10	14
18	9	12	17
20	10	14	19
24	12	16	23
Двери и окна уже учтены			

Если вы решили все делать самостоятельно, то вам необходимо правильно подобрать соответствующий рабочий инструмент. Это значительно облегчит вашу работу.

5. Как правильно рассчитать количество плитки

Необходимое для оформления комнаты количество плитки следует подсчитать поштучно. Измерьте отдельно каждую из выкладываемых площадей, увеличьте до ближайшего кратного длине стороны плитки (с учетом предполагаемого зазора) – получите количество плиток на каждую площадь. Суммируйте, накиньте запас на лом и ошибки – не менее 5 процентов. Полезно произвести расчеты сразу для нескольких встречающихся размеров плиток и идти в магазин с бумажкой и калькулятором.

Глава II

Перепланировка

1. Согласование в МВК. Основные вопросы

Пожалуй, все без исключения, купив новую квартиру, задумываются о ремонте или даже перепланировке. Кому-то не нравится расположение дверей, кому-то хочется «раздвинуть» или вообще снести стены. Тем более что в недавнем прошлом на пике моды были интерьеры, где почти не было стен, а разделение на зоны было достаточно условным: использовалось разное покрытие пола, передвижные перегородки или просто потоки света.

И тогда, несколько лет назад, в массовом порядке стали сноситься стены, переноситься санузлы и кухни. Казалось, все так просто: задумал – и готово. Главное – хороших мастеров найти, чтобы все сделали качественно. А потом, когда переделанные квартиры приходилось по разным причинам продавать, выяснялось, что при проведении ремонта перепланировки не были согласованы. И тогда возникали проблемы.

Оказывается, нельзя изменять архитектурный облик здания и производить изменение его несущих конструкций без соответствующего разрешения. Иногда это может даже повлечь за собой уголовную ответственность, особенно, если в результате ваших изменений произошла авария или какой-либо несчастный случай. Дело в том, что ошибки при проведении перепланировочных работ могут повлечь за собой явные или скрытые строительные дефекты, вплоть до ослабления несущих конструкций здания. Это может сказаться на его эксплуатационных качествах, сразу или через несколько лет.

Чтобы избежать подобных проблем в будущем, определенные виды работ по изменению планировки квартиры нужно согласовать в соответствующих инстанциях, и только получив разрешение, приступать к сносу стен и другим кардинальным работам.

Итак, перед началом ремонта нужно обязательно произвести обследование квартиры и заказать дизайн-проект у специалистов. При обычном ремонте, когда не производится радикальных изменений в планировке квартиры, согласования не нужны.

Если же изменения планируются дизайн-проектом, то необходимо пройти процедуру их согласования в Межведомственной комиссии. Эта комиссия определит список всех нижестоящих инстанций, которые вам придется пройти. Список может быть довольно значителен: ДЭЗ, РЭУ, Управление архитектуры, СЭС, Жилкомиссия, МосжилНИИпроект и другие, в зависимости от вида и сложности планируемых в квартире изменений.

Что же конкретно требует согласования в МВК? Согласование необходимо в следующих случаях:

- переоборудование жилого помещения с переносом нагревательных, сантехнических и газовых приборов;

- устройство и переоборудование туалетов и ванных комнат;

- перенос и разборка жилых перегородок (стен), перенос или устройство дверных проемов, устройство и переоборудование тамбуров, остекление балконов и лоджий;

Комиссия может отказать в разрешении на перепланировки, в следующих случаях:

- если они влекут за собой нарушение прочности здания или разрушение его несущих конструкций, ухудшение сохранности и внешнего вида фасадов, нарушение противопожарных устройств или затрудняют доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;

- если они ухудшают условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры;

- если в результате изменений в планировке образуется комната без естественного освещения или без приборов отопления;
- если образуется комната площадью менее 9 квадратных метров или шириной менее 2,5 метра;
- когда планируемые изменения ведут к увеличению подсобной площади квартиры за счет уменьшения ее жилой площади;
- если нет согласия на планировку всех заинтересованных совершеннолетних жильцов квартиры и ее собственников;
- если квартира находится в доме, предназначенном к сносу в ближайшие 3 года и включенном в соответствующие распоряжения, исключая случаи, когда такое переоборудование квартиры является необходимым для обеспечения безопасности проживания;

Чаще всего отказывают в согласовании переноса санузла на место комнаты, если под ней находится жилая квартира. Перенести кухню на место жилой комнаты вам тоже вряд ли разрешат.

В редких случаях разрешают уменьшить или изменить пространства вентиляционных коробов и их стояки.

Запретят также делать в несущих стенах проемы более 110–120 сантиметров и увеличить комнату за счет лоджии, так как это приведет к изменению фасада здания.

Для прохождения этапа согласования необходимо, помимо подробных планов предполагаемой реконструкции или изменений в планировке, представить следующие документы:

Копия документа, подтверждающего право собственности на квартиру (ксерокопия заверенная нотариусом).

Доверенность (нотариально заверенная) на право ведения дел по данной квартире, если интересы собственника представляет доверенное лицо.

Паспорт на квартиру и ее план, выданный в Бюро технической инвентаризации.

Выписка из домовой книги.

Копия финансово-лицевого счета.

Приступая к ремонту или обустройству купленной квартиры, нужно помнить, что ваши соседи тоже могли производить перепланировки, которые каким-то образом могли затронуть и вашу квартиру, особенно если они производились с нарушением установленных норм и правил. Чаще всего нарушения обнаруживаются в системах вентиляции, отопления и горячего водоснабжения. Обнаруженные огрехи обязательно нужно устранять, даже в принудительном порядке, побуждая к этому виновников. Иначе возможны протечки, неполадки в соответствующих системах и даже аварии.

Бывают случаи, когда, не выдерживая высокого давления, лопаются радиаторы; ванны и джакузи падают на головы жильцов нижних этажей; при усадке стен трескаются жестко замурованные в них трубы и так далее.

Итак, начиная ремонт, не забывайте, что ответственность за все производимые действия в квартире и за возможный вред для третьих лиц в первую очередь лежит на заказчике, то есть на хозяине квартиры. Поэтому, чтобы избежать лишнего риска стоит пройти все необходимые для этого согласования.

2. Перепланировка: можно все, что не запрещено

Пока человек жив, он обустривается – в меру своих финансовых, физических и жилищных возможностей. Тяга к комфорту неистребима, а веяния рынка последних лет ее усилили, развили и предоставили жильцу новые возможности и перспективы. Сегодня редкая квартира избежала перепланировки или хотя бы частичного переустройства. Евроремонт, сауны, появление в стандартных многоэтажках двухуровневых квартир – эти явления давно уже стали

повсеместными. Как прекрасно выглядит современная, хорошо оборудованная квартира, один только вид которой способен погрузить нас в неповторимую атмосферу домашнего уюта, покоя, семейного счастья! Однако, затеявая подобные преобразования, мало кто думает о таких вещах, как нарушение теплоснабжения или ослабление несущих конструкций здания. Те, кто понимает всю серьезность такого шага, обращаются к специалистам, остальные же действуют по принципу «сам себе архитектор». Не представляя при этом, какие подчас катастрофические последствия могут повлечь за собой доморощенные «архитектурные идеи».

Возьмем для примера такой распространенный и казалось бы простой случай, как перенос кухни в лоджию. На языке специалистов это называется изменением функционального назначения помещений. Предположим, что вы вынесли кухню в лоджию, а в освободившемся помещении бывшей кухни разместили спальню. К такому ходу часто прибегают владельцы однокомнатных квартир, которых вдохновляет возможность иметь две комнаты вместо рассчитанной проектировщиками одной.

У специалиста такая перепланировка вызывает следующие вопросы. Перенос в лоджию газа и света есть вмешательство в заданную проектом инженерных сетей схему. Не стали ли системы представлять опасности для жизни жильцов и целостности здания? Кухня, как и ванна, туалет, требует особых правил гидроизоляции, выполнены ли эти требования? Был ли согласован факт перепланировки, и если нет, готовы ли хозяева все переделать за свой счет, если факт нарушения требований всплывет наружу?

А остекление лоджий? Что может быть привычнее и, казалось бы, естественнее этого «красивого» обычая, древнего, как сама городская цивилизация? Вот привычная и до боли знакомая ситуация: только что сданный новый дом, почти одновременно с заселением жильцов начинает обрывать разнообразным остеклением и самыми разными подручными материалами. Тут и кирпич, и глина и жель, причем подчас самых невероятных расцветок. Вот он, разгул фантазии! И никому нет дела до эстетики фасада, улицы, лица города в целом, наконец!

Или еще один распространенный пример – перенос стен и перегородок. Знаете ли вы, что нельзя устанавливать перегородки, если в результате образуется жилая комната без естественного освещения или приборов отопления? Запрещается перепланировка, предусматривающая жилую комнату площадью менее 9 кв. м. или шириной менее 2,25 м. Недопустимо увеличение подсобной площади за счет жилой. Это все – из Строительных норм и правил (СНИП).

Самовольные перестройки создают угрозу имуществу, здоровью, а порой и жизни жителей всего подъезда или дома. Примеров тому немало. Специалисты считают, что причиной происходящих время от времени взрывов газа в жилых домах вполне может быть деятельность самочинных перепланировщиков, задевщих газовые магистрали. Главное, что нужно уяснить – нельзя трогать системы, от которых зависит жизнеобеспечение дома и прочность конструкции квартиры в доме. Это, в частности, несущие опоры и балки, системы вентиляции, газовые трубы, системы водоснабжения, противопожарные устройства. Системы газификации и водоснабжения при желании могут быть изменены только с помощью соответствующих служб.

Как вообще узнать, что можно, а чего нельзя? Бесспорно, вы вправе переустраивать свое жилье, но лишь при соблюдении ряда условий. Согласно Жилищному кодексу, переустройство, планировка жилого помещения и подсобных помещений могут производиться только в целях повышения благоустройства квартиры, с согласия нанимателя и совершеннолетних членов его семьи, с согласия наймодателя, с разрешения местной администрации.

Москвичи могут руководствоваться Законом города Москвы «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории Москвы». Есть еще «Положение о порядке оформления разрешения на переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах», утвержденное Государственным комитетом РФ по строительному и жилищно-коммунальному комплексу. Данный документ проводит градацию между такими понятиями как «переоборудование» и «перепланировка».

Переоборудование квартиры включает в себя, в частности, установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; перенос электрических сетей, нагревательных сантехнических и газовых приборов; устройство вновь и переоснащение существующих туалетов и ванных комнат; устройство вновь вентиляционных каналов; прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения. Перепланировка, по определению «Положения», включает в себя перенос и разборку перегородок; перенос и устройство дверных проемов; разукрупнение многокомнатных квартир; устройство дополнительных кухонь и санузлов; расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений; ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения; устройство вновь или переоборудование существующих тамбуров. И по каждому из этих случаев существует ряд своих правил и ограничений, диктуемых СНиП.

Как видите, перепланировка – это дело далеко не только нашего вкуса и прихотей. Все гораздо сложнее... Но что предпринять жильцу, если решение о переустройстве квартиры все же созрело? Ответ однозначен – обращайтесь к опытным специалистам, имеющим соответствующие лицензии. Они не только грамотно решат вопросы перепланировки, но и согласуют проект, в результате чего все задуманные вами изменения приобретут законный статус.

Если же вы принципиально игнорируете законодательные требования и доверяете своему вкусу больше, чем знаниям профессионалов, при самостоятельной перепланировке не трогайте хотя бы несущие стены и разводку инженерных сетей. По крайней мере, так вы нанесете меньше ущерба и себе, и дому.

3. Пробивая стены

Каждый человек – творец. В нем всегда живет потребность к переменам в своей жизни, в своем жилище. Бывает, что становится неудобным замкнутое пространство комнат, хочется расширить его, сделать новые входы и выходы, освежить и обновить атмосферу. Самый первый шаг – это реальная оценка ваших желаний и возможности их воплощения в жизнь. То есть следует четко определить: что можно трогать, пробивать и удалять, а что ни в коем случае нельзя.

Как вы уже знаете, ваш проект перепланировки будет рассматриваться самым пристальным образом, и нет никакого смысла без специальных знаний самостоятельно рисовать места новых стенных проемов и новые очертания комнат.

В этом вам поможет специалист по перепланировке, инженер, которого обязательно должна иметь в своем распоряжении компания, берущаяся за выполнение вашего заказа. Этот человек, выехав на место, определит, можно ли воплотить ваши идеи в жизнь, посоветует, как это лучше сделать, и познакомит со всеми этапами предстоящих работ.

Некоторые считают, что приглашать специалиста дорого, и занимаются составлением плана самостоятельно. Обычно такие люди платят дважды и теряют массу времени, поскольку, как правило, такие проекты не проходят. Если ваша специальность далека от строительной, вам трудно будет составить проект самому с учетом всех тонкостей и правил.

Выбирая место и размеры дверного проема, специалисты обычно учитывают следующие моменты. Железобетонная или кирпичная капитальная стена в квартирах имеет толщину от 120 до 400 мм, из нее официально разрешено удалить кусок от 700 мм до 2000 мм в ширину и 2100 мм в высоту. Проем следует располагать в середине стеновой панели на расстоянии, как правило, не менее 600 мм от внешней стены квартиры. В квартирах, расположенных на нижних этажах зданий (обычно с 1-го по 4-й), ширину проема не следует делать более 900 мм, поскольку ее превышение может вызвать необходимость установки дополнительных укрепле-

ний, что резко повысит стоимость работ. Дверную коробку желательно приобрести перед выпиливанием проема, – это позволит выполнить работу более аккуратно и точно.

Но это только небольшая часть того, что на самом деле приходится учитывать при перепланировке. Имеет значение все, от возраста здания, его архитектурной и исторической ценности до мнения соседей и статуса здания – муниципального, кооперативного, частного, и т. д. Приглашение специалиста избавит вас от неприятных неожиданностей и повторных согласований.

Когда согласования получены и необходимые документы подписаны, наступает очередь преобразования ваших покоев. Естественно, каждый хозяин желает видеть свою квартиру красивой и стильной (ради чего все, собственно, и затевается). Все вопросы следует заранее обсудить с дизайнером компании-исполнителя. Ваша совместная фантазия и дизайн-проект, составленный на ее основе, приведут к окончательному решению. Когда же речь идет не о полном дизайн-проекте всего жилья, а только о локальном проекте, например, проема, приглашаются специализированные фирмы, которые берутся за выпиливание проема стандартных размеров. Хорошие специалисты делают это аккуратно и быстро, за один рабочий день. Услуги фирмы по выпиливанию проема в зависимости от размеров последнего и необходимости установки железобетонного обрамляющего каркаса могут стоить от 7 до 20 тысяч рублей. Перед подписанием договора с такой фирмой ознакомьтесь с ее лицензией на проведение подобного вида работ. Подготовьтесь к приходу мастеров. Выпиливание фрагмента стены обычно производится с обильной подачей воды, поэтому часть паркетного пола, которая прилегает к будущему проему, лучше снять. Мебель из помещений лучше вынести или хотя бы отодвинуть на расстояние не менее 2 м.

Выполняют эту работу чаще отбойным молотком или дрелью со специальной ударной, или перфораторной, насадкой. И лишь немногие делают проем пилой. Да не простой пилой, а специальным агрегатом, который разрезает бетонную стену диском с режущей поверхностью из алмазной крошки. Только такая пила и может разрезать толстый бетон, армированный стальными стержнями диаметром 4–12 мм. Специалисты считают, что фрагмент несущей стены должен быть именно выпилен, так как удары могут привести к образованию трещин в железобетонных стеновых панелях. Только фреза делает процесс полностью безопасным для здания. Процедура такая. Сначала на стене размечают контуры будущего дверного проема – дисковой пилой делают контурный рез на глубину 140 мм. Затем следует горизонтальный рез. При втором проходе дисковой пилой по тому же контуру выпиливают проем на всю толщину стеновой панели. Охлаждающая вода отводится таким образом, чтобы она не проникла под плинтуса пола. Выпиленная часть стеновой панели немного наклоняется и снимается. Затем проем укрепляют стальным каркасом, который сваривается по размеру проема из швеллера – толстой стальной полосы с профилем в виде буквы «П». И проем готов!

После окончания перепланировки работники из бюро технической инвентаризации внесут соответствующие изменения в технический паспорт на строение и вы получите новую копию из поэтажного плана дома. Эта бумажка – официальный документ, который может быть использован при написании завещания, при обмене или дарении. А главное – прочностные расчеты для возможных проектов на перепланировку квартир других жильцов вашего подъезда будут выполняться уже с учетом вашего нового дверного проема.

Некоторые хозяева берутся самостоятельно делать проемы, но, как мы уже отметили, качественно и безвредно для здания эту операцию можно проделать, только имея на руках соответствующий инструмент, причем весьма недешевый.

Проход в стене можно сделать очень и очень нестандартным: дыра в перекрытии в «модерновом стиле», античные арки или любая другая ваша задумка будут воплощены. Вот примеры возможных решений для тех, кому до смерти надоела в доме «эта белая, белая дверь».

Проем в стене сделан в древнегреческом стиле, сочетание колонн, скульптуры и живых растений очень хорошо будет смотреться в вашем доме. Это довольно распространенный ход, но от этого он не теряет своей актуальности.

Проем в стене сделан небрежно, как будто его пробивали молотком. Для антуража сделана кирпичная кладка. Проем в центре, для этого сделана небольшая лестница. Этот вариант разумно воплощать в просторной квартире или доме. Очень хорошо будет смотреться как проход между прихожей и гостиной.

Этот вариант рассчитан на квартиры с дизайном в современном стиле. Стальные детали по периметру прохода погружают жильцов в атмосферу будущего.

На новые идеи вас могут вдохновить и приведенные в данном материале иллюстрации готовых проемов. Конечно, скажете вы, быть оригинальным на пространствах загородного коттеджа или огромной квартиры легко, а попробуй в жестко заданных условиях стандартной планировки.

4. «Хрущевка» с перепланировкой

Серийному проекту сложно полностью отвечать духу жильцов, их потребностям и роду занятий. Сочетать в себе комфорт и удобство легче индивидуальному жилью, спроектированному под конкретного человека. Но купить элитную квартиру по карману далеко не каждому. Подавляющее большинство граждан России, как свидетельствует статистика, пока еще проживает в серийных домах с типовыми проектами квартир. А самая типовая из типовых – это «хрущевка». Крошечная кухня, комнаты-клетки, низкие потолки. Но, как убеждают нас профессиональные архитекторы и дизайнеры, даже это, казалось бы, самое неперспективное для новаций и перепланировок жилье, можно усовершенствовать, сделать более современным и удобным. Более того, даже и тут подходы могут быть самыми разнообразными.

Если вы решились на обновление интерьера квартиры, заранее представьте общий характер жилого пространства с учетом своих пристрастий и потребностей, той мебели и оборудования, которые у вас есть на сегодняшний день. Тогда станет ясно, какие понадобятся отделочные материалы, чтобы с минимальными затратами добиться максимального эффекта. Заранее следует продумать не только планировку квартиры и размещение мебели в целом, но и каждый элемент интерьера в отдельности. Наиболее доступным по цене можно считать интерьер в традиционном стиле с элементами минимализма и функционализма. Но «типовушка» не исключает и оригинальных решений.

Проблема номер один «хрущевок» – их небольшая площадь. Больше ее не сделаешь, и потолки не поднимешь, но сделать квартиру более удобной и красивой можно. Самый ходовой метод – снос ряда внутренних перегородок и создание единого большого пространства.

Один из таких весьма распространенных вариантов предполагает объединение в одно пространство прихожей, кухни и большой комнаты. Специалисты не советуют полностью объединять кухню с гостиной. Хорошо подойдет широкий арочный проем. Но даже в случае полного объединения рекомендуется зрительно выделить кухню покрытием пола. Если в гостиной вы собираетесь настелить ламинированные полы или ковровое покрытие, то на кухне практичнее положить линолеум или плитку.

В меньшей комнате можно перенести стену и уменьшить ее до таких размеров, чтобы помещалась только двуспальная кровать. Двери санузла переносятся на стену, выходящую в бывшую прихожую. Перегородка между ванной и туалетом убирается, а место ванной занимает компактная душевая кабина. Сюда же вполне поместится и стиральная машина.

Перепланируется привязка сантехнических приборов, согласно плану прокладываются новые канализационные и водопроводные трубы. Скалывается старая керамическая плитка, выполняется гидроизоляция. Стены и пол можно облицевать крупной керамической плиткой.

Потолок – натяжной, глянцевый. Такая же перепланировка в принципе подойдет и для «сталинского» дома. К тому же высота стен позволяет в таких домах применять подвесные потолки, упрятав под них воздуховод.

Другой вариант перепланировки – увеличение площади спальни за счет «ликвидации» кабинета. Для этого необходимо разобрать перегородку и заложить кирпичом лишнюю дверь. Получается довольно приличное пространство с двумя оконными проемами. Между спальней и кабинетом вместо глухой перегородки можно установить раздвижную. Подобные решения особенно хороши в случае проживания в квартире одного-двух человек.

Когда в семье появляется ребенок, возникает потребность в специальной комнате для него. И здесь на помощь может прийти кухня. Если хорошо продумать пространство, то на шести квадратных метрах можно разместить небольшой диванчик и стол и даже небольшой шкаф или полки. Саму же кухню можно разместить на площади гостиной, расширенной за счет коридора. Если вам все же хочется отделить хотя бы визуально мойку, плиту и рабочий стол от остальной части гостиной, можно прибегнуть к легкой перегородке из витражного стекла либо из стеклблоков. Проникая к вам в комнату через витражное стекло, солнечный свет будет ложиться в виде цветных «зайчиков». Это придаст вашему жилью праздничный вид.

Предположим, что вам не по душе перепланировки и функциональные перемены помещений. Оставим все как есть. Тогда на помощь нам приходят чисто оформительские решения. Главное – уйти от монотонности и выдержать единый стиль. Стилей же существует великое множество.

Можно выбрать классицизм с присущей ему величественностью, строгостью и элегантностью. Можно отдать предпочтение стилю кантри. Такому интерьеру присущи природные материалы – дерево, глина, хлопковые и льняные покрывала и занавеси. Стиль хай-тек также использует натуральные материалы, но отличается лаконичностью и функциональностью. Дерево, медь, хромированный металл, стекло создают оригинальный дизайн. Этнический стиль предполагает доминирование в интерьере духа и культуры какой-либо одной страны, например, Японии. Он хорошо подходит людям, любящим экзотику. Комбинированный стиль удачно сочетает в себе элементы старого и нового, классики и модерна. Здесь понадобятся особые знания, умения, фантазия и вкус.

Допустим, вы остановились на стиле классицизма.

Можно отделать стены лепниной. Работа трудоемкая, но игра стоит свеч. Внутри рамок из гипса, непосредственно прикрепленных к стене, хорошо будут смотреться картины в резных багетах.

Кухня осталась на прежнем месте и сохранила прежние габариты. Вдоль стен станут в ряд шкафы, холодильник, мойка, плита. Поскольку площади стен небольшие, лепнина на кухне не подойдет. Лучше будет обложить стены керамической плиткой и оклеить обоями.

На полу гораздо красивее будет смотреться не линолеум, а керамическая плитка. Важно, чтобы потолок по стилю гармонировал с другими помещениями квартиры. Это может быть потолочный плинтус, лепные украшения из гипса вокруг люстры, водно-дисперсионная краска двух тонов, таких же, как в гостиной. Декорирование лепниной под боковое освещение подойдет для коридора и прихожей. Кстати, встроенные старые шкафы за счет толщины стенок занимают иногда слишком много места. Имеет смысл подумать, нельзя ли их снести, а новые, более красивые, удобные и тонкостенные, отстроить на другом месте. Вдоль глухой стены уместен зеркальный шкаф-купе, который зрительно увеличивает пространство.

Берясь за ремонт, помните, чего нельзя делать в квартире ни в коем случае – ломать несущие опоры, стены и балки. Кстати, не всегда даже опытный специалист может определить на глаз, несущая это конструкция или нет. В этом вам поможет организация, имеющая лицензию на проведение экспертизы состояния конструкций здания. Кроме того, нельзя рушить системы вентиляции. А если демонтаж вентиляционных коробов уже произведен, владельцы обязаны

восстановить их в соответствии с домовой схемой вентиляции, не доводя дело до суда. Нельзя замуровывать в стену стояки газовых труб, доступ к ним должен быть обеспечен. Любая замена газовых плит, их переустановка, подводка гибкими шлангами должна производиться специалистами Мосгаза. Запрещается оборудовать туалет над жилыми помещениями и кухней соседей.

Самовольные перепланировки опасны для конструкций жилых многоэтажных домов, могут привести к обрушению и гибели людей. Не ущемляйте интересы других собственников! Чтобы соблюсти жесткие требования согласования перепланировок с государственными инстанциями, обращайтесь к специалистам.

Сегодня ни один серьезный ремонт не обходится без перепланировки. Людям свойственно «подгонять» свое жилище под собственные привычки, вкусы и представления о комфорте. Вот почему возникают желания убрать лишние стены, изменить конфигурацию помещений, улучшить звукоизоляцию, изменить температуру напольных покрытий, остеклить лоджию, и многое другое. Однако для претворения в жизнь всех этих идей необходимо получить соответствующие разрешения в различных инстанциях. Именно о возможных последствиях решения перепланировки мы и расскажем вам сегодня.

Есть три пути, по которым вы можете пойти, затеяв работы по перепланировке вашего жилья. Разберем их подробно:

Перепланировка без согласования.

Очень недальновидный вариант. Конечно, можно понадеяться на то, что никто и никогда не узнает о вашей перепланировке, и таким образом сэкономить на регистрации. Но вам, как не специалистам будет трудно не допустить нарушений строительных норм и правил, требований противопожарной безопасности и санитарии, что может привести к сбоям в работе отдельных систем и конструкций, а в целом повлияет на техническое состояние жилого дома. Как итог – различные штрафные санкции, вплоть до опечатывания квартиры.

Но даже если никаких нарушений допущено не будет, квартира, подвергшаяся «несанкционированной перепланировке», не будет считаться «юридически чистой». В любой момент эта перепланировка может быть обнаружена. Чаще всего это происходит по заявке соседей. К тому же, перепланированную без согласования квартиру вы уже не сможете продать, обменять, разменять. Любые сделки станут вообще невозможными до тех пор, пока квартира не будет восстановлена в исходном виде. А это означает, что в итоге вы потратите куда больше, чем сэкономили на регистрации.

Согласование перепланировки своими силами.

Возможен другой вариант – вы меняете планировку, находите обоснование (аварийное состояние стены, балкона, и т. д.) и идете по тому же пути, как с проектом, но начинаете с приглашения комиссии. В том случае, если комиссия согласится, что перепланировка была произведена по необходимости и не является опасной для конструкции здания, а также не мешает никому из соседей, вы сможете заплатить штраф и внести изменения в план квартиры.

Но чаще всего происходит совсем не так. Обычно выписывается штраф и предписание восстановить первоначальный вид жилья.

В особо тяжелых случаях, когда переустройство затрагивает несущие конструкции, или недовольство соседей слишком велико, могут и выселить.

Или оштрафовать на приличную сумму. Законодательство даже предусматривает уголовную ответственность, если в результате перепланировки кто-то пострадает каким-либо образом.

5. Балкон, огражденный законом

Специалисты утверждают, что в 95 процентах приобретаемых квартир владельцы стремятся улучшить условия для проживания. И как бы архитекторы не приспособляли жилье к нуждам человека, явление это не изживается – ни в старых «типовушках», ни в благоустроенных современных квартирах. Едва ли не самая острая борьба жильцов с государством идет обычно за балкон (лоджию). Жители России уже многие десятки лет отстаивают свое право при помощи остекления и других нехитрых приемов превращать территорию балкона в дополнительную «полезную площадь». Особенно актуален этот вопрос для малогабаритных квартир.

Если раньше жильцы управлялись в основном кустарными, доморощенными методами, то сейчас на рынке появилось множество фирм, специализирующихся на подобного рода услугах. Обустройство балкона включает в себя, как правило, монтирование рам, гидроизоляцию, обшивку стен деревянными панелями, настил пола, утепление, освещение, изготовление встроенных шкафов и полок, крыши или козырька, а также увеличение объема балкона (лоджии). Кстати, этими понятиями обозначают совершенно разные типы конструкций. Балкон – открытая площадка с ограждающими конструкциями по периметру. Лоджия представляет собой открытую с одной стороны нишу на фасаде здания. Как правило, она имеет капитальные стены, потолок и пол. С технической точки зрения переоборудовать и остеклить лоджию гораздо проще.

Качественно остекленный, «окультуренный» балкон можно хорошо использовать: летом, распахнув рамы, распивать чай в прекрасном обществе роз и лилий. В холодное время года можно обустроить здесь зимний сад и приглашать гостей в «зеленую гостиную». Если грамотно продумать систему встроенных шкафов, может получиться вместительная и удобная, но при этом компактная кладовая. Да мало ли! Наконец, остекленная балконная конструкция весьма эффективно защищает квартиру от шума, уличной пыли и сквозняков.

Еще лет десять-пятнадцать назад остекленный балкон считался «потаканием собственническим инстинктам», и власти с ним беспощадно боролись. Сегодня при всей распространенности и популярности в народе этой формы индивидуального строительства, она по-прежнему не в ладах с законом. Все дело в противоречиях, которые содержат законодательные акты, регламентирующие остекление балкона (лоджии). Например, закон «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории г. Москвы», принятый 29 сентября 1999 года, категорически запрещает «мероприятия, влияющие на архитектурный облик жилых домов». А подписанный мэром столицы документ № 378-РМ от 11 апреля 2000 года – «Положение о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в г. Москве» – остеклять балконы не запрещает. Как это обычно бывает, имеющиеся противоречия передают полную власть в руки чиновника, которому поручен надзор за соблюдением закона. В разных московских округах подход к проблеме остекления может быть диаметрально противоположным. А как он, чиновник, поступит в каждом конкретном случае – «тайна сие есть великая».

И все же санкционировать такое переоборудование, как и любую другую перепланировку, необходимо. Чтобы понять, в каких зонах ответственности лежит ваш маленький балкончик или большая лоджия, назовем инстанции, чьи разрешения необходимо получить, и какие разделы проекта лежат в их компетенции.

РОГПН (районный отдел государственного пожарного надзора УВД) – рассматривает вопросы, связанные с выполнением противопожарных норм при производстве строительных работ, использовании в строительстве материалов, учитывающих степень огнестойкости здания, а также все вопросы, связанные с безопасностью проживания и возможностью эвакуации проживающих в случае возникновения пожара. В этой организации вам сообщат, что остекление балконов и лоджий, предназначенных для эвакуации при пожаре (они оборудованы люками

и лестницами), не допускается. Балконы, расположенные выше 9-го этажа, остеклять также не следует.

ЦГСЭН (Центр государственного санитарно-эпидемиологического надзора округа) – рассматривает вопросы соблюдения проектом санитарных норм. Например, соблюдение норм минимальных размеров помещений, баланса площадей квартиры до и после перепланировки, функционального назначения помещений, их освещенности, наличия гидро-и пароизоляции в санузлах, норм отопления и вентиляции. Эта организация может выставить вам претензии, если вы превращаете балкон в ванную или кухню. Кроме того, остекление не должно препятствовать поступлению в квартиру естественного света, а потому затененные и зеркальные стекла устанавливать не рекомендуется.

ГРЭП (государственное ремонтно-эксплуатационное предприятие) для более простого понимания – бывший ЖЭК или РЭУ, является подразделением ДЕЗ (Дирекция Единого Заказчика территориального управления). Решает вопросы, связанные с текущей эксплуатацией здания, отоплением, водоснабжением, канализацией, вентиляцией, частично газо-и электроснабжением, (только в тех случаях, когда нет необходимости увеличения электрической мощности или переноса приборов газоснабжения, о которых будет сказано отдельно). ГРЭП может воспротивиться перенесению на остекленный балкон инженерных коммуникаций, а также самому остеклению, если сочтет, что оно мешает текущей эксплуатации.

АПО (Архитектурно-планировочный отдел территориального управления или Архитектурно-планировочное управление округа) контролирует изменения фасадов здания (соблюдение цвета и конфигураций оконных переплетов, остекление балконов и лоджий, изменения рисунка балконных ограждений), проверяет соответствие проекта Строительным нормам и правилам (СНиП), рекомендует те или иные дополнения и изменения. АПО особенно не любит выносы ограждающей конструкции. Многие фирмы, несмотря на существующие запреты, предлагают увеличить внутренний объем балкона. Это обычно производится так: на парапете балкона (лоджии) укрепляются металлические кронштейны, на которых фиксируется подоконная доска. На подоконной доске устанавливаются рамы остекления. Обычно балконную конструкцию на уровне подоконника «выдвигают» на улицу на 10–50 см. Такое наращивание площади визуально увеличивает балкон, сам же он становится выпуклым и нависает над фасадом. Это меняет архитектурный облик здания, власти могут заставить вернуть все в первоначальный вид.

ДЕЗ (Дирекция Единого Заказчика Территориального управления), которой подчиняются несколько ГРЭПов, фактически выполняет те же функции, что и ГРЭП, только проект рассматривается инженерными службами более углубленно. На стадии данного согласования выдаются рекомендации по выполнению дополнительных видов работ, о которых проектировщик или Заказчик могут не догадываться. Например, обследование, прочистка и ремонт вентиляционных каналов и дымоходов. После получения разрешения МВК ДЕЗ обязана осуществлять технический контроль за процессом строительства, контролировать выполнение так называемых скрытых видов работ и составлять соответствующие акты.

Жилищная инспекция округа – в нее представляются все предыдущие согласования, Техническое заключение, Проект перепланировки. В случае если проект выполнен негосударственной организацией (ТОО, ООО, ЗАО, например), то требуется рецензия государственного института на соответствие проекта нормам СНиП и Жилищным нормам. Проверив все представленное, Инспекция выдает свое согласование для МВК, либо возвращает все документы для уточнения. Иногда рекомендует получить согласие владельцев всех прилегающих квартир.

МВК (Межведомственная комиссия территориального управления районной Управы, или Префектуры Округа) – является последней инстанцией по получению Разрешения. Именно ее решение и является результатом прохождения всех вышеперечисленных инстан-

ций. На руки владельцу выдается выписка из протокола МВК и копия постановления Управы района или Префектуры округа.

Согласование планировки необходимо прежде всего самим владельцам квартиры. Это поможет вам в будущем избежать возможных опасных аварий инженерных систем, неприятных визитов официальных лиц из вышеназванных инстанций, недовольства соседей или судебных разбирательств с ними. Если придется продавать квартиру, вы сможете сделать это без проблем. Труд по согласованию перепланировки доверьте тем, кто делает это быстро, грамотно и законно, то есть профессионалам.

Глава III

Исходные стройматериалы

Коль скоро вы решили приступить к строительству, вам необходимо правильно оценить и подобрать строительные материалы. Чтобы получить общее представление об основных материалах, используемых в строительстве и отделочных работах, мы приводим перечень наименований и стандартов для некоторых из них.

1. Кирпич

Самые тяжелые – кирпичные перегородки. Их толщина составляет семьдесят или сто двадцать миллиметров. При установке таких перегородок не обойтись без кирпичного цоколя или бетонного фундамента. Такие перегородки возможны только на первом этаже. Хорошее крепление перегородки с внешними стенами обеспечивается за счет того, что в местах ее соединения в кладке делаются пазы шириной четырнадцать сантиметров на всю высоту помещения. Также в стенах через промежутки в пять-шесть рядов можно выдолбить гнезда размером 14х14 см, в них выпускают отдельные кирпичи перегородки для того, чтобы обеспечить связку.

2. Асбоцементные листы плоские

Стандартные асбоцементные листы промышленного производства имеют следующие размеры: длина 2000, 2500, 3600 мм; ширина 800, 1200, 1500 мм; толщина 4, 5, 6, 8, 10, 12 мм. Средняя плотность сухих непрессованных листов составляет 1600–1700 кг/м³, прессованных – 1800 кг/м³.

3. Гипсокартонные листы

Гипсокартонные листы (сухая штукатурка) поступают в продажу длиной 2500–4800, шириной 600-1200, толщиной 8-25 мм. Средняя плотность листов высшего сорта не более 850, первого сорта – 950 кг/м³. Выпускаются также гипсокартонные листы с лицевой поверхностью, имеющей декоративную отделку.

4. Фанера

Сорта фанеры: повышенной водостойкости, средней водостойкости, ограниченной водостойкости. Ширина листов 72,5 см, длина – 123 см, толщина – 1,5-12 мм. Выпускается особая водостойкая фанера марок БФС, БФВ-1, БФВ-2. Ширина фанеры – 77-120; толщина – 0,5–1,6; длина – 158–200 см.

5. Байрамикс. Характеристики и способ применения

Это современный декоративно-отделочный материал высочайшего качества для наружной и внутренней отделки помещений, изготовленный по новейшим технологиям и разработкам в области отделочных материалов. Выполнен из окрашенной мраморной и гранитной крошки, синтетических смол, акриловых связующих компонентов и специфических наполнителей.

После высыхания минеральная штукатурка байрамикс имеет солидный и богатый вид. Байрамикс признан одним из лучших отделочных материалов. Применяется для отделки внут-

ренных и фасадных типов поверхностей, предохраняет стены от проникновения влаги и высыхания. Байрамикс сохраняет свои свойства на протяжении долгого времени.

Материал экологически чист, устойчив к атмосферным воздействиям и холоду, обладает упругой и эластичной структурой, воздухопроницаем, не воспламеняется, обладает изоляционными свойствами против влаги и шума. Перед использованием содержимое банки следует выложить в чистую, вместительную емкость и перемешать до получения однородной массы. Добавить два литра воды и снова перемешать. Наносить на сухую оштукатуренную поверхность с помощью шпателя или мастерка. Старые или потемневшие поверхности желательно предварительно загрунтовать. Если в процессе работы раствор будет застывать, то в него необходимо добавить воды и перемешать до получения однородной и густой массы. Раствор окончательно высыхает в течение двух суток.

6. Декоративный бумажнослоистый пластик

При помощи пластика можно создать имитацию деревянной, мраморной, малахитовой и других поверхностей. При промышленном производстве декоративного бумажнослоистого пластика предусмотрены разнообразные цветовые решения.

Размеры листов пластика: 400-3000; ширина 400-1600; толщина 1; 1,3; 1,6; 2; 2,5; 3 мм.

7. Декоративные отделочные панели

Весьма эффективный способ изменить облик квартиры за короткое время и без лишнего мусора – это декоративные отделочные панели. Их чаще называют стеновыми панелями, хотя они отлично годятся и для оформления потолка. Появились они на российском рынке примерно восемь лет назад. Теперь этим материалом всю оформляют и офисы, и квартиры.

Какими они бывают. Первый вид – наборные реечные панели, внешне напоминающие деревянные панели, которые крепятся к стене при помощи кляммеров (крепежных скоб, которые предлагаются в наборе к панелям). Панели имеют длину от 0,9 до 3 метров, ширину от 13,5 до 30 см, толщину от 8 до 12 мм. Сбоку каждой панели имеется шип (выступ) и паз (углубление). Такие панели соединяют друг с другом, вставляя шип в паз. Цена на этот вид панелей от 3 до 20 долл./кв.м.

Второй вид – наборные плиточные панели. Крепятся так же, как и реечные. Но вот выглядят немного по-другому: это плитки квадратной формы. Наборные плиточные панели хороши тем, что из них можно выложить на стене мозаику, комбинируя в шахматном порядке панели с разным рисунком и текстурой. Самые «ходовые» размеры плиточных панелей: от 30 x 30 см до 98 x 98 см. Цены – от 5 до 50 долл./кв.м.

Третий вид – листовые панели. Они похожи на большой кусок фанеры, только с рисунком. «Листы» крепят к стене гвоздями и (или) клеем или «сажают» на обрешетку. Швы заделывают герметиком или закрывают пластиковыми рейками. Эти панели гораздо больше наборных (в длину и ширину обычно 1,22 x 2,44 м, а в толщину – от 3 до 6 мм). Цена листовых панелей колеблется от 14 до 30 долл./кв.м.

Из чего они сделаны. Отделочные панели изготавливаются из разных материалов: из натурального дерева, ДСП (древесностружечная плита), ДВП (древесноволокнистая плита), ПВХ (поливинилхлорид, или проще – пластик).

ДСП – это древесная стружка, склеенная формальдегидными смолами и различными клеевыми добавками и спрессованная под высоким давлением. При выборе панелей из ДСП нужно быть предельно осторожным: формальдегид выделяет вредные вещества, особенно при горении. Лучше купить панели, склеенные лигнином (натуральным веществом, входящим в состав древесины). ДСП – это материал, который легко крошится и «боится» воды. Поэтому

панели из ДСП нельзя крепить во влажных помещениях – например, в ванной. Отделывать ими балкон тоже не рекомендуется: они не выдержат перепадов температуры и влажности и раскрошатся.

Панели из ДВП, как и из ДСП, имеют древесную основу. Только делают их по-другому: древесные стружки разбивают на волокна, увлажняют их, а затем прессуют. Полученные плиты обрезают до нужного размера и наносят на них декоративное покрытие. По сравнению с ДСП этот материал более экологически чистый. В случае пожара ДВП, так же как и ДСП, хорошо горит (при температуре +250 гр. С). Зато в отличие от ДСП панели из ДВП не боятся влажных помещений, поэтому ими часто отделывают ваннные комнаты. Однако драить эти панели жесткой мочалкой, смоченной в воде, тем более со стиральным порошком, нежелательно.

ПВХ – универсальный полимер, из которого изготавливают водопроводные трубы, бутылки для питьевой воды и одноразовые шприцы. Панели из ПВХ делают так: сначала замешивается пластиковое «тесто», потом его помещают в специальную машину – экструдер. Это агрегат, который формирует изделия из полимера-сырца при высокой температуре методом прессования. Из экструдера выходят длинные пластиковые «спагетти». Их нарезают по 2,5–6 м и тщательно обследуют на предмет брака. Отобранные панели раскрашивают органическими красителями, нанося рисунок методом печати. Такие панели очень легкие, намного легче деревянных. На поверхности пластиковых панелей отсутствуют поры, в которых обычно «гнездятся» микробы. Благодаря этим свойствам они разрешены к использованию в жилых помещениях.

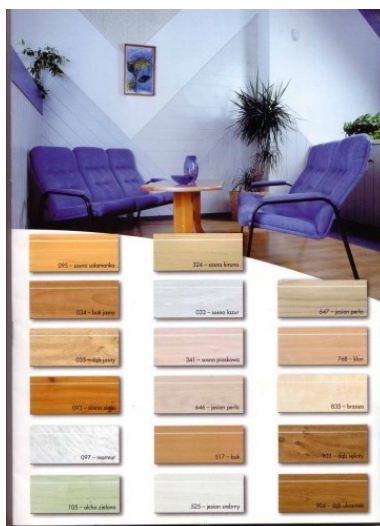
Как они выглядят. «Индивидуальность» декоративным панелям придает внешняя оболочка (покрытие, которое наносят на основу). Она-то и создает многообразие расцветок и фактур.

Один из самых распространенных видов покрытий – ламинат, то есть пленка с изображением текстур различных пород дерева (дуб, сосна, вишня, бук, ясень и т. д.), камня (мрамор, гранит и т. д.), смелых фантазийных расцветок. Такая пленка не выцветает, устойчива к влаге (так что панели с пленочным покрытием можно смело протирать мокрой тряпкой), не пачкается перед грязью и хлоркой, не боится механических повреждений. Добавлю, что пленка бывает матовой и глянцевой.

Бывают панели фанерованные, то есть покрытые шпоном (это такой тоненький слой дерева, приклеенный к ДСП или ДВП методом «горячего пресса»). Панели со шпоном дороже, чем ламинированные, потому что дерево – натуральный материал. Соответственно и отделанное ими помещение будет смотреться солиднее.

Декоративные панели бывают не только с ровной гладкой поверхностью, но и с тиснением. Если вы приглядитесь к рельефным панелям повнимательнее или даже потрогаете их, то сами убедитесь, что поверхность необработанного камня или кирпичной кладки воспроизведена, как настоящая. Такие панели часто делают «под кафель». А некоторые панели вообще выглядят так, что их легко спутать с обоями.

Поражают воображение зеркальные панели американской фирмы «Кадиллак Пластик», сделанные из акрила и стекла. Они не боятся воды, высоких и низких температур, гораздо прочнее стекла, но в то же время очень легкие. Они бывают тонированными и даже голографическими («мерцающими»). Их можно расписать, как вам хочется, используя для этого пульверизаторы, кисточки, валики. Главное – чтобы краски, которыми вы пользуетесь, можно было наносить на акриловую поверхность.



Каких только нет панелей в магазинах – просто глаза разбегаются! Производства самых разных стран – и США, и Канады, и Германии, и Польши и России. И зеркальные, и цветные, и в полосочку, и ребристые, и с выдавленным рисунком, и словно составленные из маленьких кусочков разноцветного стекла. Но наши люди, как сетуют продавцы, боятся экспериментировать с новыми расцветками и фактурами. Выбирают в основном одно и то же: стандартные панели под ясень, дуб, сосну, клен, березу, белый и черный мрамор, реже под бук и вишню. И хоть ты тресни – ни за что не купят панели «под дерево с плесенью», или имитирующие грубую поверхность нетесаной доски, или еще что-нибудь такое «идеологически невыдержанное».

Как они крепятся. Выше мы уже немного рассказали о том, как крепятся наборные реечные, наборные плиточные, листовые панели. Последние в помещениях с небольшой влажностью можно приклеивать прямо к стене. Для этого нужен нейтральный силиконовый или так называемый акриловый клей. Но в этом случае стена должна быть ровной и сухой.



В комнатах с кривыми стенами панели лучше крепить к обрешетке гвоздями, шурупами с плоскими шляпками, строительным степлером или тем же клеем. Для тех, кто не знает: обрешетка – это деревянные брусочки, которые привинчиваются к стене на расстоянии 40–60 см друг от друга. Удобны они тем, что никакой предварительной обработки стен, тщательного выравнивания не требуется.

Когда панели уже прикреплены к стене, вы увидите неизбежные шероховатости и несоответствия, торчащие шурупы. Тут пригодятся уголки, плинтуса и карнизы, которые фирмы выпускают специально под цвет панелей. С их помощью можно, кстати, не только прикрыть стык между стеной и полом, полом и потолком, но и спрятать электрические или телефонные провода.

Крепить их можно по вертикали, по горизонтали, под наклоном и «елочкой», комбинировать цвета и ширину реек и плиток. На отделку небольшой квартиры уходит обычно два-три дня. Можно приобрести целую программу отделки жилья, которая помимо панелей содержит различные декоративные вставки, например, золотистые или зеркальные, а также галогеновые светильники. С помощью профессионалов неожиданное сочетание разных по фактуре и цвету панелей сможет придать любому помещению неповторимую индивидуальность.

8. Лакокрасочные материалы

Маркировка лакокрасочных материалов унифицирована.

Вначале ставятся две буквы, обозначающие пленкообразующую основу.

Приводим основные сокращения, принятые для обозначения:

АД Полиамиды

АК Полиакрилаты

АС Сополимеры полиакрила

АЦ Ацетилцеллюлоза

БТ Битумы и пеки

ВА Поливинилацетаты

ВЛ Поливинилбутераты

ВН Винилы и винилацетаты

ВС Сополимеры оливинилацетата

ГФ Глифталевые смолы

ИК Идиенкумаровые смолы

КК Канифоль

КО Кремнийорганические смолы

КП Копалы

КС Сополимеры карбонила

КЧ Каучуки

МА Масла растительные

МЛ Меломиноалкиды

МС Алкидно-и масляностирольные

МЧ Мочевинформальдегидные смолы

НЦ Нитроцеллюлоза

ПФ Пентафталевые смолы

ПЭ Полиэфиры насыщенные

УР Полиуретаны

ФА Фенолалкиды

ФЛ Крезолформальдегиды

ФМ Фенольно-масляные смолы

ФП Фторопласты

ХВ Сополимеры винилхлорида

ШЛ Шеллак

ЭП Эпоксидные смолы

ЭТ Полиэтилен и полиизобутилен

ЭФ Эпоксидноэфирные смолы

ЭЦ Этилцеллюлоза

ЯН Янтарь

После букв ставятся одна или две цифры, которые обозначают область применения: 1 – атмосферостойкая, 2 – стойкая внутри помещения, 3 – для консервации металлоизделий, 4 – устойчива к горячей воде; 5 специальная (для кожи, резины и т. п.), 6 – стойкая к нефтепродуктам, 7 – стойкая к агрессивным средам, 8 – термостойкая, 9 – электроизоляционная; 0 – лак, грунт, полуфабрикат, 00 – шпатлевка. За цифрой, указывающей применение, идут цифры, обозначающие заводской номер краски. Например, эмаль КО-1112 – эмаль, в которой пленкообразующая основа кремнийорганическая смола, атмосферостойкая, заводской номер 112; лак НЦ-228 – основа нитроцеллюлоза, стойкий внутри помещения, заводской номер 28; лак БТ-577 – основа битум, пек, специальный, заводской номер 77.

9. Краски

Густотертые краски представляют собой пасты, состоящие из сухих пигментов и наполнителей, замешанных на олифе. Название краски получают в зависимости от пигмента, входящего в их состав (белила цинковые, охра, мумия), или цвета, если краска содержит смесь пигментов (бежевая, голубая, коричневая). Перед употреблением густотертые краски разводят натуральной или полунатуральной олифой.

Промышленность выпускает большое количество густотертых красок для внутренних работ.

Титановые густотертые белила. Перед употреблением разводят 20–25 % натуральной олифы. Краска сохнет от 24 до 30 часов при температуре 18–22 °С.

Цинковые густотертые белила. Больше всего подходят для окраски деревянных поверхностей, а также деревоволокнистых плит, прессованного картона. Разводят так же, как и титановые.

Масляные цветные густотертые краски. Выпускаются бежевого, голубого, желтого, зеленого, коричневого, палевого, серого, синего, фисташкового цвета и цвета слоновой кости. До рабочей консистенции их разводят натуральной или полунатуральной олифой. Сохнут краски 24–36 часов при 20 °С.

Краски, готовые к употреблению. Для применения в бытовых условиях рекомендуются следующие краски, готовые к употреблению. Титановые белила ПФ-24. Предназначены для окрашивания дверей и окон. Краску сушат в течение 24 часов при температуре 20 °С.

Титановые белила МА-21 и МЛ-25. Обладают более высокими декоративными свойствами, чем белила марки ПФ-24. Область применения и время сушки те же, что и у ПФ-24. Титановые белила всех трех марок можно смешивать с алкидными, глифталевыми и пентафталевыми цветными эмалями. При необходимости в белила добавляют до 50 % уайт-спирита или скипидара.

Масляно-лаковая краска МА-25 (красно-коричневая или темно-коричневая). Предназначена для окрашивания полов. Время сушки – 24 часа при 20 °С. При замедленном высыхании в краску добавляют до 1 % сиккатива НФ-1.

10. Лаки

Лаки на естественных и искусственных смолах представляют собой растворы смол или полимеров в растворителе. Некоторые сорта лаков (полиэфирные, эпоксидные, полиуретановые) сохнут только в смеси с отвердителями. Остальные лаки высыхают в результате испаре-

ния растворителей. Ниже приведены некоторые сведения о лаках, которые нужно знать для проведения ремонтных работ в квартире.

Лак АУ-271 (желтый). Применяют для лакировки паркета, разбавляют уайт-спиритом. На паркете лак сушат 72-100 часов.

Масляно-смоляные лаки. Применяют при окрашивании деревянных поверхностей и для разведения густотертых красок.

Лак МЛ-248 (желатинный). Применяют для отделки паркетных полов. Готовый к употреблению, он не теряет своих свойств в течение 20 часов. Каждый слой этого лака сохнет 3–4 часа.

Лак НЦ-5108 (желтый). Применяют для окрашивания деревянных поверхностей. Время сушки – 24-36 часов.

Лак ПФ-231 (алкидный). Используют для паркетных полов. Разводят скипидаром, сольвентом, уайт-спиритом. Сушка каждого слоя – 16 часов.

Лак ЭП-540 (эпоксидный) используется в качестве водостойкого покрытия для бетонных поверхностей. Наносят 2–3 слоя, каждый слой сушат 24 часа.

11. Эмали

Эмали в отличие от красок приготавливают на пленкообразующих основах лакового типа. Высохшие пленки эмалей обладают твердостью, хорошим глянцем, водостойки, легко моются.

Особенность эмалей состоит в том, что в их составе имеются растворители, поэтому при работе с эмалями необходимо тщательно соблюдать меры предосторожности.

Глифталевые эмали ПФ-115, ПФ-223 бывают различных цветов. Они имеют хорошие эксплуатационные свойства, сохнут в течение 24 часов.

Глифталевые эмали ПФ-253, ПФ-266 используют для окраски полов. Нужный оттенок придают введением в эмали густотертых красок или эмалей ПФ-115, ПФ-223,

Мочевинная эмаль М4-181 (белая, полуглянцевая). Применяют для отделки окон, дверей, изделий из ДВП, ДСП.

Мочевинная эмаль М4-215 (цвета слоновой кости). Используют для подкрашивания домашних холодильников и других бытовых приборов.

Полиакриловая эмаль АК-171. Применяют для подкраски холодильников, стиральных машин. Наносят не менее двух слоев.

Хлорвиниловые эмали ХВ-130 различных цветов. Применяют для декоративной внутренней отделки.

Хлорвиниловая эмаль ХВ-135 (черная). Применяют для окрашивания бытовых устройств (канализационных труб, подводок под ванны).

В торговую сеть поступают и другие лакокрасочные материалы. Чтобы правильно ими пользоваться, необходимо уметь различать обозначения на их упаковке. Перед использованием очень желательно внимательно изучить инструкцию по применению.

12. Обозначение лакокрасочных материалов

При покупке лакокрасочных материалов необходимо руководствоваться обозначениями на их упаковке. Обозначение основных лакокрасочных материалов состоит из пяти групп буквенно-цифровых знаков для эмалей, красок, грунтовок, шпатлевок и четырех групп знаков для лаков.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.