

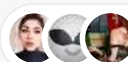
ПАРТНЕРСКИЙ МАТЕРИАЛ

Как заработать 10% годовых на дебетовке

Хочу узнать

ТИНЬКОФФ
ЖУРНАЛ

Учебник

Сравнятор^β

Сообщество



Инвестиции



Бизнес

Как я ремонтировал четырехкомнатную квартиру в разгар роста цен весной 2022 года

И установил систему «умный дом»

Ремонт и обустройство 01.09.22 17K 146 30

**Михаил Шардин**

сделал ремонт в разгар кризиса

Вместо мебели и сантехники из «Икеи» пришлось срочно искать аналоги.

В конце 2021 года я купил четырехкомнатную квартиру площадью 110 м² в Перми, где живу и работаю. Дому было 15 лет, а в квартире остался ремонт от предыдущих хозяев. Но я решил все демонтировать, поскольку увлекаюсь умными домами. А чтобы установить такую систему, надо проложить кабельные линии.

Так как все равно предстоял капремонт, я решил, что переосмыслю дизайн квартиры, куплю новую мебель и сам продумаю все техническое наполнение жилья. У меня был опыт ремонта: впервые я сделал его [в двухуровневой квартире](#), где прожил семь лет, а еще ремонтировал двухкомнатную хрущевку [и полностью переделывал однушку в новостройке](#).

В этой статье расскажу, как я продумал проект, нашел мастеров и сколько сэкономил, когда поддался панике и начал судорожно скупать стройматериалы в феврале 2022 года.



ПАРТНЕРСКИЙ МАТЕРИАЛ

Я заработала 100 000 рублей на Tinkoff Black

Узнайте, как повторить этот опыт и оформить карту

Хочу знать

Дизайн-проект

Я сомневался, стоит ли заниматься дизайном самому или нанять дизайнера. В планах не было каких-то изысков в ремонте, а еще я принципиально против нестандартных решений, которые они предлагают.

Например, я знал о проблемах с дизайнерскими подсветками в стенах. Когда все новое, все хорошо работает, но проходит несколько лет, и оказывается, что даже лампочки заменить

проблемно: надо ждать поставку, а после санкций некоторые вещи теперь просто не достать. Можно заменить сам светильник, но придется долбить стену.

Мне не хотелось таких ошибок, и я решил использовать простые и унифицированные решения. А раз так, в дизайнера не было необходимости. Я подумал, что справлюсь сам.



[Мы отремонтировали двушку 54 м² за 2,5 млн рублей и пожалели, что наняли дизайнеров](#)

По условиям договора предыдущие собственники могли жить в квартире еще месяц после сделки. Этот месяц я потратил на то, чтобы разработать дизайн. Вот как действовал по этапам.

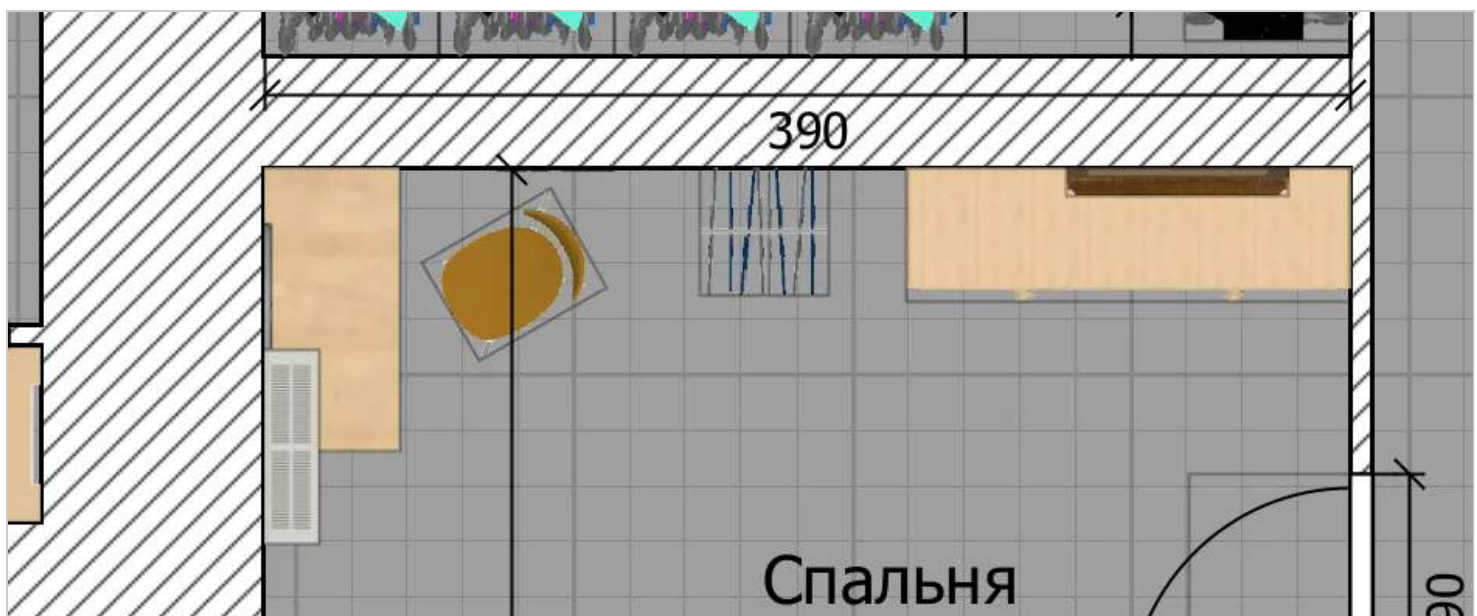
Измерил квартиру. Точные размеры важны в основном для планировки мебели: иногда бывает, что размеры не совпали всего на 3—5 см, а диван или шкаф спланировали впитык, в итоге из-за этой погрешности они не влезают. Плану БТИ я не доверял, потому что они часто не соответствуют реальности, к тому же в квартире была незаконная перепланировка: площадь ванной комнаты увеличена за счет коридора и кладовки.

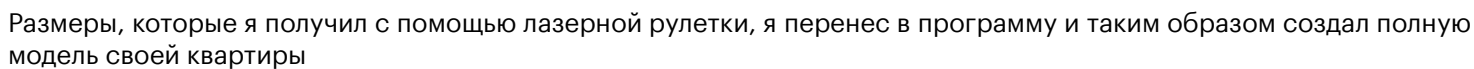
Я договорился с предыдущими хозяевами, что буду иногда приходить на час и измерять помещения лазерной рулеткой. Потребовалось четыре таких визита.

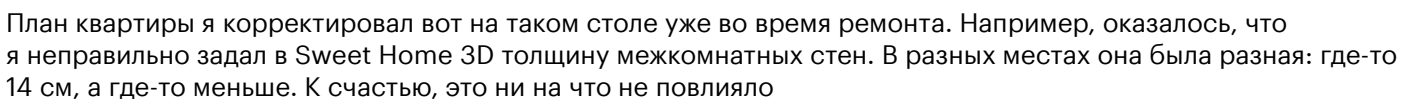
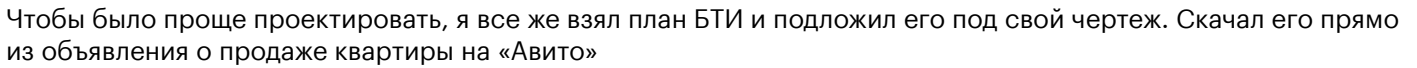
Составил 3D-план [в программе Sweet Home 3D](#). Это бесплатное приложение для дизайна интерьера, где можно сделать трехмерную модель. То есть посмотреть не просто чертежи, а как все будет выглядеть в реальности в квартире.



[Отказаться от лишнего и найти идеальные сочетания: 6 трудностей ремонта без дизайнера](#)







Продумал назначение каждой комнаты: детская, кабинет, спальня, гостиная, лоджия. В моей квартире два санузла — малый и большой, обстановку в которых я тоже спроектировал. Я представлял, где буду спать, что буду делать за рабочим столом и как стану проводить свободное время. Старался предусмотреть все мелочи, и для этого проводил мысленные эксперименты: как бы просыпался в квартире, шел на кухню или в туалет.

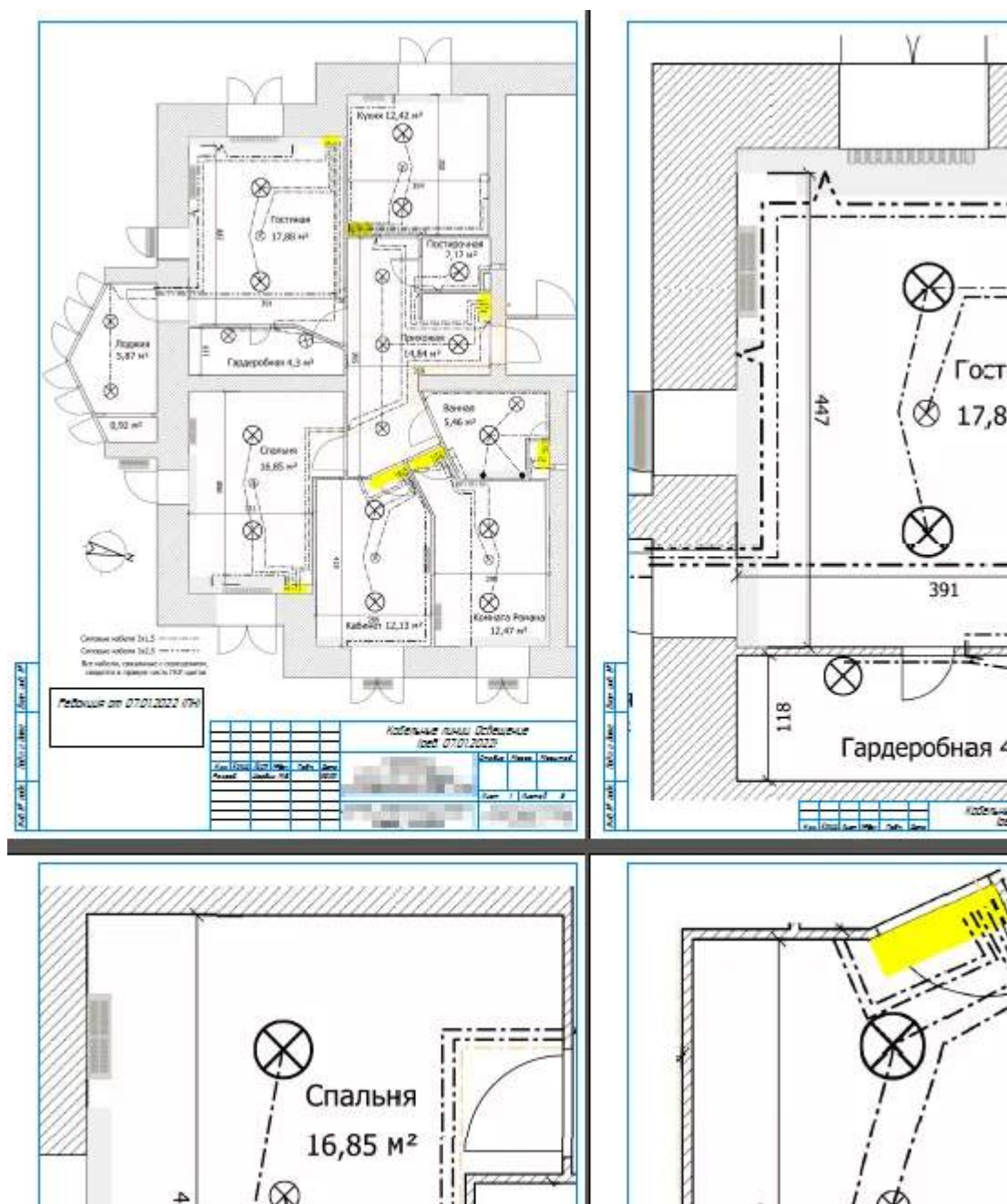
Сделал предварительный план, на него ушла неделя. Час ушел на то, чтобы сделать набросок, исходя из плана БТИ, а все остальное время я корректировал размеры и приводил план к реальному положению дел.

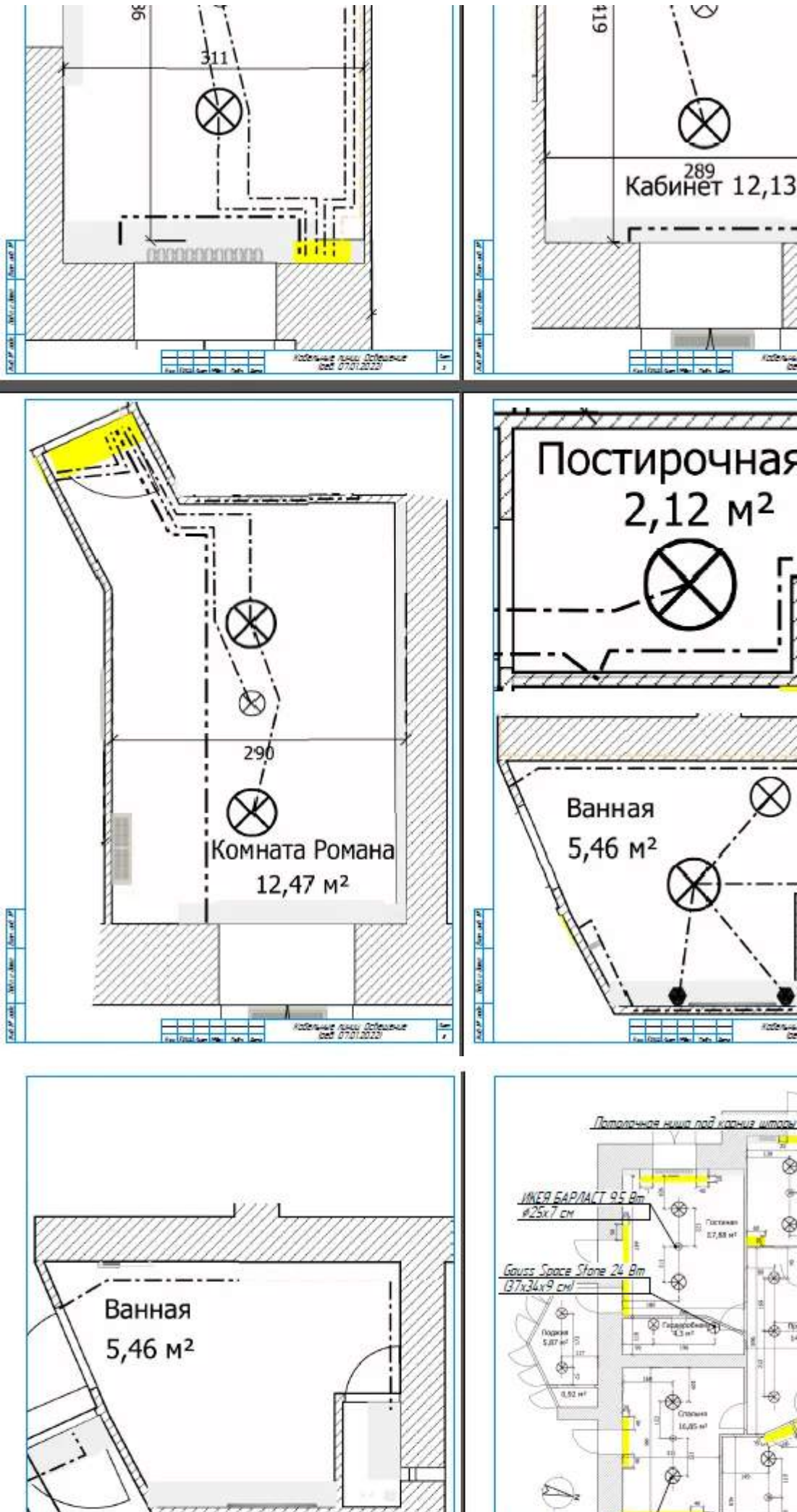
Подобрал мебель. На это ушел еще месяц. Почти всю мебель планировал купить в «Икее», но нескольких нужных вещей там не оказалось, и я нашел их в La Redoute. Мебель расставлял в модели в 3D-режиме, чтобы все было максимально понятно и можно было спрогнозировать следующий этап — где и какие розетки расположить.

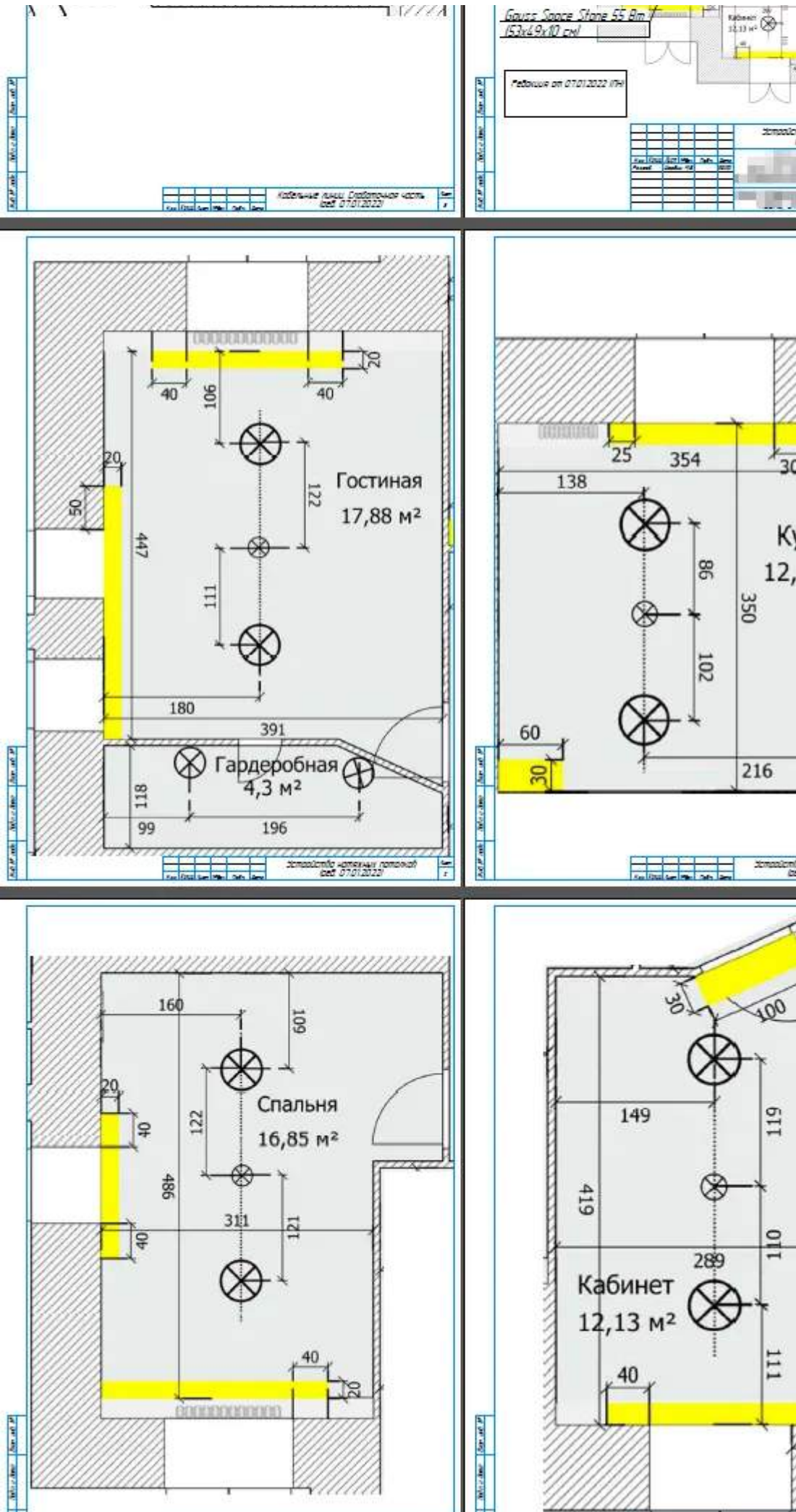


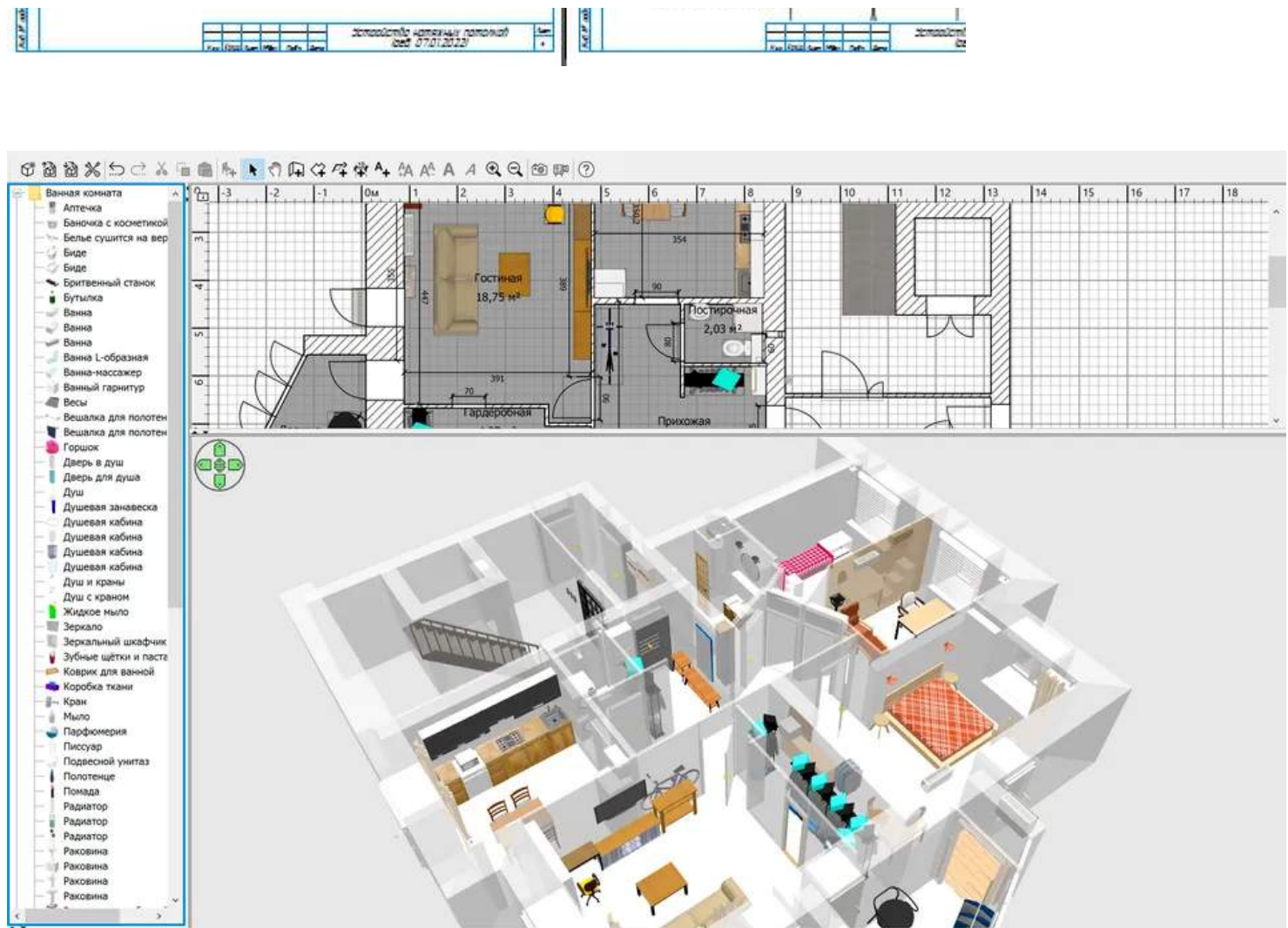
Где теперь покупать товары для дома: 60 вещей в духе IKEA и Zara Home за те же деньги

Розетки и выключатели я обозначил на плане, опять же, исходя из сценариев их использования. Я представлял, где мне будет удобнее ими пользоваться. И не приходилось думать, заслонит ли розетку диван, потому что мебель уже была нарисована.









А это модель моей квартиры с уже расставленной мебелью. В базе программы не оказалось ни одной модели мебели, которую я выбрал, поэтому я просто подбирал похожие варианты, а потом менял цвет. Полное соответствие не требовалось, важно было просто понять, хорошо ли все расположено и сочетается ли друг с другом

Мой дизайн-проект в итоге занял 75 листов, еще на 35 листах я описал техническую часть: как пойдет проводка, трубы, где надо теплые полы, что сделать для системы умного дома. Я детально проработал все комнаты, расставил мебель, сантехнику, обозначил расположение розеток и освещения, а также подобрал материалы для ремонта.

В моем городе технические проекты стоят от 3000 Р за 1 м², а дизайн-проекты — от 2000 Р за 1 м². Таким образом, при общей площади квартиры 110 м² за счет проектирования собственными силами мне удалось сэкономить 550 000 Р. Уверен, мой проект получился не хуже заказного, ведь я делал для себя и знал сценарии использования квартиры.



[Как мы сами сделали дизайн-проект квартиры](#)

Оглавление

Общая схема.....	3
Спальня.....	4
Материалы.....	5
Мебель.....	7
Кабинет.....	13
Материалы.....	14
Мебель.....	16
Комната Романа.....	22
Материалы.....	23
Мебель.....	25
Гостиная + гардеробная.....	30
Мебель.....	33
Балкон.....	40
Материалы.....	41
Мебель.....	42
Прихожая.....	43
Материалы.....	44
Мебель.....	46
<u>Постирочная</u>	48
Материалы.....	49
Мебель.....	51
Ванна.....	55
Материалы.....	56
Мебель.....	58
Кухня.....	63
Материалы.....	64
Мебель.....	66

Так как проект получился огромным, я даже сделал оглавление, чтобы в нем ориентироваться

Зачем мне понадобился умный дом

Благодаря системе умного дома можно управлять оборудованием квартиры не вручную, а дистанционно или вообще без участия человека. Например, включать и выключать свет со смартфона или делать это в зависимости от того, есть кто-то в комнате или нет. Это самые простые функции умного дома, на самом деле он способен на гораздо большее.

Вот что хотелось мне:

1. Управлять освещением во всех комнатах — регулировать его уровень по времени суток, например имитировать закат и рассвет. Имитировать присутствие в доме, когда меня нет:

- периодически включать и выключать свет в разных комнатах — это защита от воров.
- Управлять шторами и жалюзи с электроприводом, которые я планировал поставить.
 - Собирать показания счетчиков, сводить их в единую панель управления на смартфоне или компьютере, а в идеале — автоматически передавать в УК.
 - Управлять аудио- и видеосистемами. Я планировал организовать мультирум — это способ объединить аудиосистему, домашний кинотеатр и подобные устройства. Мне хотелось, чтобы, например, звук автоматически приглушался, когда звонят в дверь или по телефону.
 - Контролировать обстановку по видеокамере в подъезде и выводить картинку на экран любого из двух телевизоров. Видеокамеру я поставил сам, поэтому у меня к ней есть полный доступ.
 - Управлять устройствами, которые регулируют температуру, влажность и вентиляцию. Настроить, чтобы они автоматически включались и выключались в зависимости от микроклимата.
 - Иметь возможность допустить в квартиру посторонних людей, когда меня нет, и потом понимать, когда они пришли или ушли. Это нужно, если потребуется экстренный ремонт.



[Собираем умный дом: 11 проверенных устройств от «Сяоми»](#)

Я уже говорил, что затеял весь ремонт, так как хотел проложить кабели для умного дома и предусмотреть места для умных устройств, а без ремонта это невозможно. Проще говоря, все работы я затеял именно из-за умного дома. Это была моя идея фикс, причем хотелось сделать систему так, чтобы ее было легко обслуживать, а еще — легко отключить.

Я знал, что делать, ведь я уже проектировал квартиры под умный дом. Например, у меня был опыт, [когда я внедрял умный дом в хрущевке](#): там все сделано бюджетно на китайском вайфай-оборудовании Espressif Systems, но система без сбоев работает уже пять лет.



[«Убедился, что лень — двигатель прогресса»: 5 способов настроить умный дом с Алисой](#)





Это один из моих экспериментов с умными домами в другой квартире: слева с синим светодиодом — плата измерения уровня шума DFRobot. Она умеет измерять уровень шума в квартире в децибелах, а умный дом накапливает эти показания. Можно посмотреть, когда были превышения в течение дня, месяца или даже года. Актуально для квартир с неблагополучными соседями

Проектирование умного дома

В новой квартире я решил комбинировать проводные и беспроводные устройства. Полностью проводной вариант умного дома надежнее, но я сразу отбросил его, так как снять проводные устройства для ремонта или замены сложнее.

На этапе проекта нужно было решить несколько проблем.

Совместимость устройств. Это главная беда всех умных домов — обилие технологий, из-за которого невозможно понять, какие приборы покупать. Потому что большинство несовместимы между собой. Можно поставить датчики двух фирм, и они не смогут работать друг с другом. А иногда, чтобы управлять всеми устройствами, надо установить на смартфон десяток приложений от разных вендоров и потом вспоминать, какую иконку кликать. Это уже не умный дом, а зоопарк устройств, от которых одна головная боль.

Эту проблему можно решить двумя путями:

- а) переплатить. У премиальных брендов с этим дела получше, и дорогие устройства легче сопрягаются с такими же дорогими и дешевыми;
- б) разбираться во всех технологиях, чтобы настраивать все вручную.

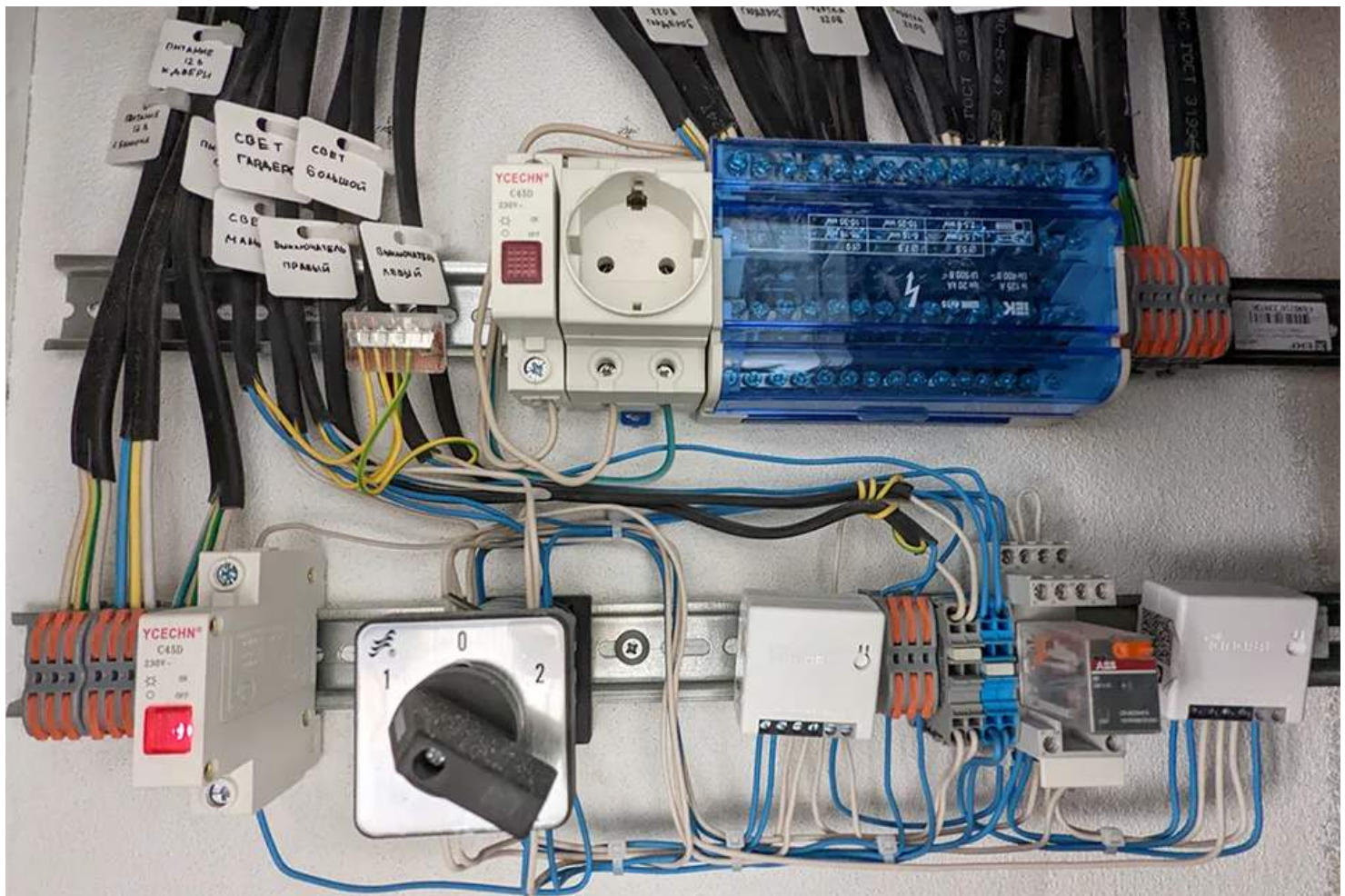
Я уже давно в теме, поэтому решил идти по второму пути: не переплачивать и собрать умный дом по минимальной цене от разных производителей. А потом свести все в единую панель управления, настроить и разработать правила для всех устройств. Меня не пугало, что придется повозиться в настройках и написать пару сотен строчек кода.

Возможность полного отключения. Компоненты умного дома иногда ломаются. Например, выйдет из строя один из модулей и свет в комнате будет гореть постоянно или еще хуже — неконтролируемо мерцать.



[Как собрать умный дом в квартире для аренды](#)

Чтобы избежать таких проблем, в каждой комнате я поставил рубильник — он переключает проводку с обычной схемы освещения на умные модули. Если вдруг что-то сломается, я просто поверну рубильник в другое положение и буду пользоваться светом, как в обычной квартире, а с поломкой умного дома разберусь, когда появится время.



В каждой комнате сделан вот такой щиток. Слева снизу — рубильник, сейчас он в положении 1, то есть обычная схема. Если повернуть ручку на цифру 2, включатся умные модули и освещение будет работать по заранее заданным правилам

Построение умного дома начинается на приземленном уровне: надо организовать электропроводку. В техническом плане я указал, как прокладывать линии освещения и розеток, кабели слаботочных систем, куда ставить щитки и что в них должно быть.

Я не составлял электрические схемы, где подробно расписаны все детали. Моя документация была скорее руководством для строителей, чтобы они могли понять, куда тянуть кабели.

2-3x2.5
4-3x2.5

Кухня 12,42 м²

Гостиная 17,88 м²

Посторонняя 2,12 м²

Прихожая 14,84 м²

Ванная 5,46 м²

Спальня 16,85 м²

Кабинет 12,13 м²

Комната Романа 12,47 м²

Лоджия 5,87 м²

Гардеробная 4,3 м²

0,92 м²

Системные кабели 3x1,5

Системные кабели 3x2,5

Все кабели, связанные с освещением, находятся в правой части ГПД чертежа

Редакция от 07.01.2022 (ПН)

Кафельные линии. Освещение (ред. 07.01.2022)

Квартира 102.8 кв.м по адресу

Лист 1 из 1

4-3x2.5

Кухня 12,42 м²

Гостиная 17,88 м²

Прихожая 14,84 м²

Ванная 5,46 м²

Спальня 16,85 м²

Кабинет 12,13 м²

Комната Романа 12,47 м²

Лоджия 5,87 м²

Гардеробная 4,3 м²

0,92 м²

Системные кабели 3x2,5

Системные кабели 3x1

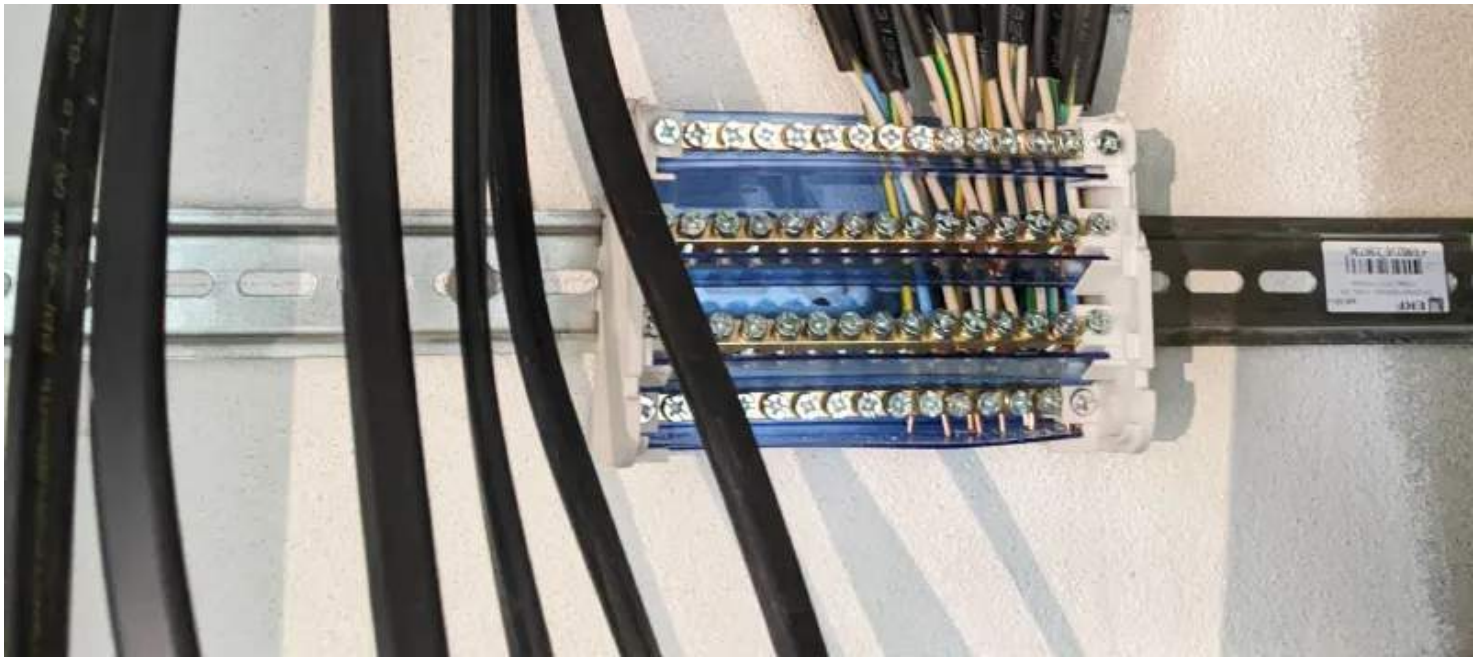
Все кабели, связанные с освещением, находятся в правой части ГПД чертежа

Редакция от 07.01.2022 (ПН)

Кафельные линии. Розетки и силовая часть (ред. 07.01.2022)

Квартира 102.8 кв.м по адресу

Лист 1 из 1



Когда дошло до разводки кабелей, мы подписывали каждый, чтобы потом не запутаться. На фото начало работ

Поиск мастеров

У меня нет большого опыта в классических строительных работах и нет желания ими заниматься. Я не хотел самостоятельно демонтировать старый ремонт, штробить стены под кабели, устанавливать сантехнику. Мне больше нравится проектировать работы и настраивать высокотехнологичные устройства. Поэтому я решил нанять мастеров.

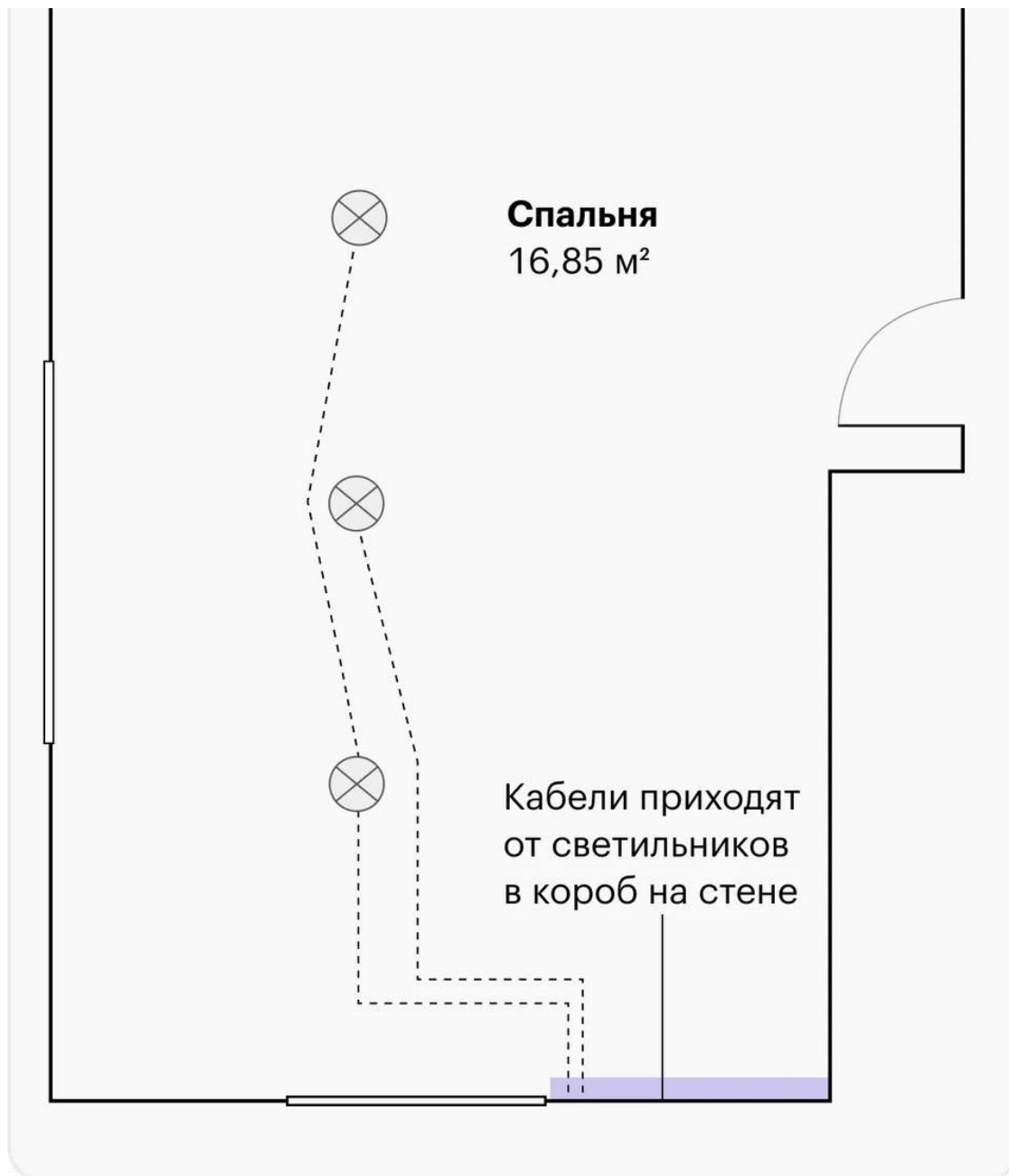
Я не искал бригаду специально, а просто позвал знакомых. Это была бригада из двух человек, которые регулярно помогали мне в моих прежних квартирах. Они умели делать что угодно: и чинить текущий кран, и переносить батареи. А если с чем-то не справлялись сами, то звали еще трех помощников. Я знал, что эти ребята не будут халтурить, их можно спокойно оставить одних в квартире и у них есть весь нужный инструмент.



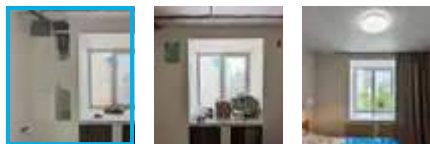
[Создать планировку и рассчитать смету: 8 приложений для дизайна и ремонта](#)

В задачи моих строителей входило демонтировать старый ремонт, проштробить стены и уложить в них кабели, выполнить отделку: уложить ламинат и плитку, поклеить обои. Мы сразу договорились, что сантехника для прокладки труб и установки смесителей я найму позже, а электрикой займется отдельный человек под моим контролем. У меня получилось около 150 розеток и выключателей, и я хотел, чтобы все это подключал профессионал.

Схема электрики для спальни



А вот как реализовали схему. Слева вверху в стене — тот самый щит, куда приходят кабели. Когда отделку закончили, люк в этот щит стал практически невидим



Электрика стала самой большой статьей расходов: без учета умного дома я потратил на нее 486 069 Р. Так сложилось, что в итоге ею занимались буквально все. Полтора километра кабелей протянула основная бригада мастеров, еще мне потребовался не один, а два электрика разной квалификации, чтобы собрать и подключить щитки. Сейчас уже не помню, кому и сколько платил.

Общей сметы на ремонт я не составлял, а сроки с основной бригадой мы оговорили примерно. Я предполагал уложиться в три месяца и полтора миллиона рублей с учетом материалов. С мастерами я рассчитывался по мере продвижения ремонта и закупки материалов. Четкого графика не было, мы ориентировались на ход работ и поездки в магазины.



[Как составить смету](#)

Первые проблемы с закупкой материалов и техники

Материалы я выбирал в конце декабря 2021 года. Обои, плитку и ламинат нашел по онлайн-каталогу в «Леруа Мерлене». Занес все позиции в своей проект, а на новогодних каникулах съездил в магазин посмотреть на материалы вживую.

Я взял в магазине готовые образцы ламината, а еще мне разрешили отрезать небольшие куски обоев. Эти образцы я показал строителям, чтобы они подтвердили, что все в порядке. Например, строители согласились, что толщина обоев достаточна и стена не будет просвечивать. С плиткой так не получилось, потому что ее образцов не было, а откалывать куски никто не позволит, поэтому показать этот материал рабочим не удалось.

Плитку для санузлов я закупил в начале февраля, она обошлась мне в 35 000 Р. А в начале марта увидел, что цены на стройматериалы стремительно растут. Ждать было нельзя, и я захотел купить весь ламинат и обои. Но из «Леруа Мерлена» пропала основная часть позиций, а еще магазин стал принимать онлайн-заказы только от 50 000 Р.

[Как экономить
на стройматериалах
без риска для качества](#)

Мне не хотелось разбираться в новых особенностях работы «Леруа» и выискивать там товары, и я поехал в несетевой местный магазин. Там я купил 37 рулонов обоев на 87 000 ₽ и 35 упаковок ламината на 84 000 ₽. В этот же день я купил 33 упаковки керамогранита для прихожей и кухни — тоже в местном магазине, потратил еще 42 000 ₽.

В общем, я поддался потребительской панике и потратил на все 213 000 ₽.

Позже понял, что действовал верно. Так, я купил шесть рулонов обоев в спальню в местном магазине по 2352 ₽ за штуку, а сейчас эти же обои у производителя, то есть даже не в магазине, стоят 2640 ₽ за рулон. Кроме того, обои в местном магазине оказались толще, чем те, что я присмотрел раньше в «Леруа», при схожей цене. Думаю, что выиграл в цене всех товаров, которые купил.

Купленную в феврале в «Леруа» плитку пришлось частично вернуть. Я взял два вида: белую матовую и под мрамор. И если белую рабочие положили без проблем, то мраморную так и не смогли вывести в один уровень. Я решил не мучить мастеров: сдал плитку в «Леруа» и купил ей замену в местном магазине, хотя это и вышло дороже на 15 000 ₽.



[Как рост глобальной инфляции отразится на россиянах](#)



Плитку для санузлов я временно складировал в одной из комнат



Когда в марте [закрылась «Икея»](#), я понял, что нужно срочно решать вопрос с основной мебелью и оборудованием: купить кровать, кухню, все для санузлов и гардеробной. Первым делом стал покупать бытовую технику. Что-то успел купить по старым ценам, а что-то — нет.

Например, у меня в планах была стирально-сушильная колонна: это сушильная и стиральная машинки, которые стоят друг на друге. В декабре 2021 года я присмотрел узкую стиральную машину «Бош». Тогда нужная мне модель стоила около 40 000 Р. В начале марта я успел взять эту машинку за 58 999 Р — и она простояла в коробке до мая 2022 года. А в конце мая в том же магазине, где я купил эту стиралку, она стоила 86 999 Р.



[Курс валют подскочил — нужно ли бежать в магазины за техникой?](#)

Кухонный гарнитур я тоже планировал купить в «Икее», давно присмотрел кухню [серии «Кноксхульт»](#). Но в марте 2022 года не смог добиться даже оформления заказа и пришлось идти в «Хофф», который недавно открылся в Перми. Я заплатил 170 000 ₽, и мне изготовили кухню под заказ — она простояла в квартире разобранной до середины мая, пока до нее не дошла очередь. Из-за роста цена я очень многое закупил заранее. Вся техника для кухни тоже пролежала в коробках больше двух месяцев.



Стиральная и сушильная машины стояли так три месяца





Оборудование для кухни и гарнитур я купил в марте, а обустройством мы занялись только в мае

Как менялись цены на оборудование для моей квартиры

Стиральная машина узкая Bosch WLR245H2OE

Цена в феврале — марте 2022 года 58 999 ₽

Цена в июне 2022 года [86 990 ₽](#)

Разница 27 991 ₽

Сушильная машина Bosch WTM83261OE

Цена в феврале — марте 2022 года 69 999 ₽

Цена в июне 2022 года [82 990 ₽](#)

Разница 12 991 ₽

Встраиваемая посудомоечная машина 60 см Hansa ZIM674H

Цена в феврале — марте 2022 года 25 508 ₽

Цена в июне 2022 года [31 990 ₽](#)

Разница 12 862 ₽

Электрический духовой шкаф Hi DE 6540 B

Цена в феврале — марте 2022 года 17 004 ₽

Цена в июне 2022 года [24 999 ₽](#)

Разница 7995 ₽

Пылесос моющий ProHygienic Bosch BWD420HYG

Цена в феврале — марте 2022 года 21 896 ₽

Цена в июне 2022 года [24 432 ₽](#)

Разница 2536 ₽

Встраиваемая электрическая панель

Bosch Serie 6 PKM611BA2R

Цена в феврале — марте 2022 года	30 231 ₽
Цена в июне 2022 года	31990 ₽
Разница	1759 ₽

Водонагреватель проточный Electrolux SP Multytronic S

Цена в феврале — марте 2022 года	5196 ₽
Цена в июне 2022 года	5499 ₽
Разница	303 ₽

Вытяжка встраиваемая 60 см Krona Kerry 600, белая

Цена в феврале — марте 2022 года	6460 ₽
Цена в июне 2022 года	4990 ₽
Разница	-1470 ₽

Кухонная мойка из нержавеющей стали Gerhans 5050

Цена в феврале — марте 2022 года	9151 ₽
Цена в июне 2022 года	6657 ₽
Разница	-2494 ₽

Смеситель для кухонной мойки под фильтр с краном для питьевой воды и гибким изливом FAOP A4397-1

Цена в феврале — марте 2022 года	10 965 ₽
Цена в июне 2022 года	6790 ₽
Разница	-4175 ₽

Из таблицы видно, что почти во всех мелких позициях я прогадал в цене: они подешевели. Зато рост цен на крупную бытовую технику был значительно больше, и старые значения не вернулись.

Разводка воды

По моему проекту в санузлах менялось расположение ванны, туалетов и раковин, а для этого требовалось проложить новые трубы и канализацию. Я решил, что надо полностью заменить разводку труб по квартире, чтобы потом никогда об этом не вспоминать.

Чтобы разобраться с водой, я пригласил сантехника, которого тоже знал по своим прежним квартирам. Он был знаком и бригаде, которая вела у меня ремонт. Сантехника пришлось

ждать месяц, потому что он был занят на другом объекте. Я спокойно отнесся к этому: хотелось иметь дело с проверенным человеком, я не торопился.



Все врезается друг в друга: 9 ошибок при ремонте квартиры, которые осложнили нам быт

Сантехник сказал, что работает с трубами металлопластиковыми и из сшитого полиэтилена. Он посчитал, что полиэтиленовые выйдут на 20 000 ₽ дороже, но они надежнее. Я выбрал дорогой вариант.

В моей квартире площадью больше 100 м² был всего один стояк холодной воды и один — горячей. Я думал, что еще одна пара стояков зашита в малом санузле, но после демонтажа выяснилось, что их там нет.

Предыдущие собственники не помнили, как идут трубы от стояков в ванной на кухню — в полу или стене. Мы не понимали, где штробить, но помог управляющий домом. Он вспомнил, что застройщик клал все трубы из ванной на кухню в полу. На пути еще лежала прихожая, и получалось, что в ней тоже надо было штробить пол. Сантехник сказал, что возьмет за штробление метра 1000 ₽, всего надо было вскрыть порядка трех метров.



Несколько часов сантехник устанавливал инсталляцию для подвесного унитаза. Такой унитаз сложно монтировать, зато потом нет проблем, как помыть вокруг него пол, да и смотрится он гораздо красивее



Теплый пол

У предыдущих собственников были электрические теплые полы на кухне, в прихожей и обоих санузлах. Но конструкция этих полов устарела: в них не было датчика температуры, то есть полы всегда нагревались на полную мощность и уже не выключались. Это неэкономно и неудобно: невозможно отрегулировать температуру под себя.

Мне не нужно такое количество теплых полов, и я решил оставить только один — в ванной. При этом полностью его переделать. Поводом для переделки еще послужило состояние стяжки. В процессе ремонта рабочие выяснили, что она отслаивается, поэтому решили демонтировать ее и залить новую. При монтаже стяжки положить новый теплый пол не составляло труда — это обычная работа для мастеров.



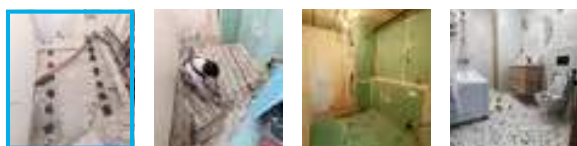
[Как сделать стяжку пола и сколько это стоит](#)

Мы уложили обычный пленочный теплый пол, и я доверил строителям выбор пленки. Они купили ее за 7000 ₽ в начале февраля 2022 года и сразу же уложили. Единственное, что я купил сам, — термостат, который отвечает за регулирование нагрева и включение-отключение теплого пола. Я выбрал смарт-устройство, чтобы потом интегрировать его в систему умного дома, заплатил за термостат 2648 ₽.

Теплые полы предыдущих собственников в остальных помещениях мы не извлекали, а просто отключили от питания и оставили как есть. Сверху уложили новое финишное покрытие.



Строители демонтировали стяжку и выставили маяки для заливки новой



Почему я решил переделать подключение кондиционеров

От предыдущих хозяев мне остались три кондиционера. Это сплит-системы, то есть каждый кондиционер состоял из внутреннего и уличного блока, которые соединялись трубками.

Трассы для трубок шли прямо по стене в огромных пластиковых коробах. Выглядело это ужасно, поэтому я решил все переделать: проштробить стены и спрятать все коммуникации для кондиционеров.

Кроме того, я решил добавить еще один, более современный кондиционер, который можно было бы интегрировать в умный дом. Я хотел управлять им не только с пульта, но и через программы для умного дома. В итоге взял сплит-систему Hisense LUX Design Super DC Inverter за 54 000 Р в середине февраля 2022 года. В конце мая эта система продавалась уже за 65 990 Р.



[6 проверенных кондиционеров, которые стоят своих денег](#)



Так все выглядело у прежних хозяев. Белые коробки, внутри которых шли трубки кондиционеров, мне категорически не нравились

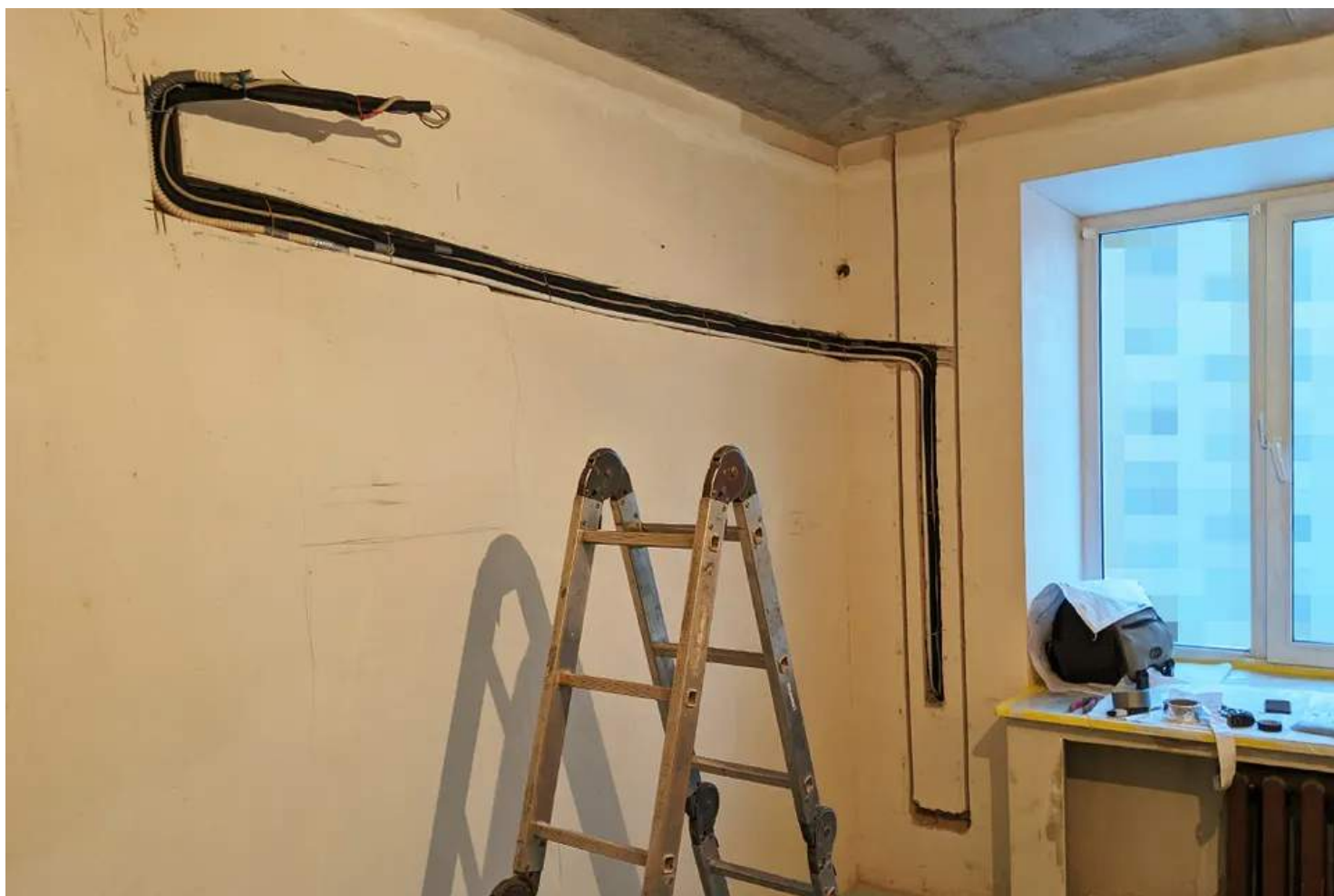
У меня был знакомый мастер по кондиционерам. Вместе мы решили, что два старых кондиционера надо перевесить: они висели между окнами и, чтобы добраться до них, требовалось вызывать промышленного альпиниста.

Альпиниста привел мастер по кондиционерам: они часто работают вместе. Мы назначили день, когда будем перевешивать наружные блоки, и я заранее договорился с управляющим

домом, что он даст ключи от люка на крышу. Это было нужно, чтобы промальпинист смог закрепить оснастку на краю кровли и спуститься.

В назначенный день пришел альпинист, и я ушел искать управляющего. Я задержался, а когда пришел, увидел, что альпинист уже вылез в окно, предварительно закрепив страховку прямо на стене. Вместе с мастером по кондиционерам они за несколько часов перевесили уличные блоки. Выходить на крышу нам не понадобилось.

Блоки в итоге разместили прямо под окнами, чтобы их было легче обслуживать, а расположение кондиционеров в комнатах я выбрал исходя из своего удобства: чтобы не мешали шторам и не дуло напрямую на диваны или рабочий стол. Еще мастер проштробил три трассы.



Это новая трасса под кондиционер в одной из комнат.





После завершения отделки трассы кондиционеров больше не видно

Как меняли потолки

От предыдущих хозяев мне достался гипсокартонный потолок, который крепился на металлические профили. Я запланировал проложить в потолке множество кабелей, поэтому такая конструкция была неприемлемой: профиль образовывал решетку, что-либо протянуть через нее было бы тяжело. Кроме того, этот потолок съедал очень много высоты, поэтому я решил его демонтировать и сделать обычный натяжной.

Я рассматривал два варианта, кого нанять на потолки. У меня на примете была бригада, которая занимается этим уже с десятков лет, и местная фирма — тоже с опытом. Отправил обоим свой проект, где было описано все, включая расположение светильников и, например, крюка под канат для ребенка.

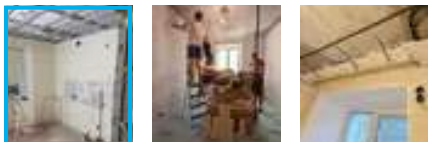
Фирма предложила переделать все потолки за 110 000 Р. Но я посмотрел разные ролики на «Ютубе», и мне показалось, что все фирмы используют самые дешевые материалы. Бригада запросила на 15 000 Р больше, и рабочие заверили меня, что сделают лучше. Поэтому остановился на частной бригаде. Договорились на 125 000 Р.



[Как я перестал мириться с компромиссами в хрущевке и сделал ремонт мечты в сталинке](#)



Здесь видна конструкция потолка после того, как рабочие сняли гипсокартон. Думаю, такой потолок съедает не меньше 10 см пространства



Я очень не хотел ставить широкие пластиковые карнизы: мне кажется, они уродуют потолок. Хотелось, чтобы карнизы были незаметны, а шторы ездили плавно и ни за что не цеплялись.

Я нашел на «Озоне» карнизы из тонкого металлического профиля и заказал их. Посылка шла в Пермь около полутора недель.



Карниз из профиля 1 ряд
hameleon Прямой 300 см - 300 см

★★★★★ 184 отзыва 43 вопроса 3 видео
Хочу скидку!

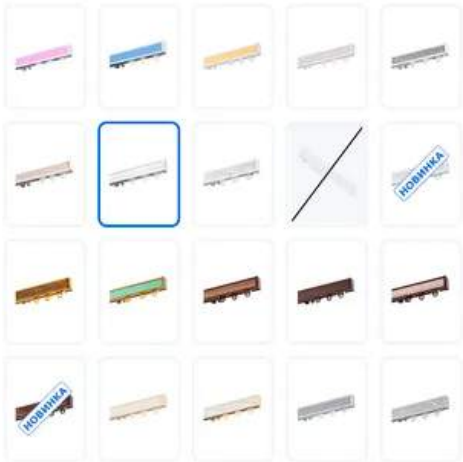
2 250 Р 4 200 Р

434 Р × 6 мес

2 047 Р при оплате Ozon Картой

Узнать о снижении цены

Цвет: 011416 Белый / Белое Дерево, Крепление: Потолочное



С такими карнизами ниши под шторы занимают мало места и выглядят очень аккуратными. Источник: [ozon.ru](https://www.ozon.ru)





Вот как это выглядит после ремонта

Как я узаконил перепланировку

Перепланировка в квартире не была узаконена, хотя в ней не было ничего незаконного. Площадь ванной комнаты была увеличена за счет кладовки и коридора.

Я захотел привести документы в порядок и поэтому заказал кадастровому инженеру проект перепланировки. Заодно задумал сделать отдельную гардеробную комнату и сантехнический шкаф — все это тоже решил согласовать.

Кадастровый инженер взял 30 000 ₽ за проект и еще 10 000 ₽ за то, чтобы подготовить документы для Росреестра.



[11 популярных вопросов о перепланировке](#)

Я пригласил кадастрового инженера уже под конец ремонта, потому что не знал точных размеров стены в будущей гардеробной. Кроме того, что-то могло пойти не по плану и размеры помещений могли поменяться. Поэтому я дождался, пока рабочие возведут все стены и перегородки, и только потом заказал проект.

Кадастровый инженер пришел и за 10 минут сделал замеры. Площадь квартиры в результате моей перепланировки уменьшилась примерно на 3 м², и это тоже надо было отразить в документах.

Мое участие в согласовании вроде бы не требовалось, но я четыре раза возвращал чертеж инженеру. Сначала он не отразил ниши в стенах, потом дверь оказалась не в том месте, затем были похожие мелкие ошибки. А мне хотелось, чтобы все было так, как есть фактически.

Один раз ко мне приходил управляющий домом, чтобы проверить, соответствует ли проект реальности. Вероятно, кадастровый инженер связался с управляющим и организовал это согласование. Управляющего больше интересовала разводка воды. Он сказал, что с этим часто бывают проблемы, так как многие не хотят даже пускать на осмотр.

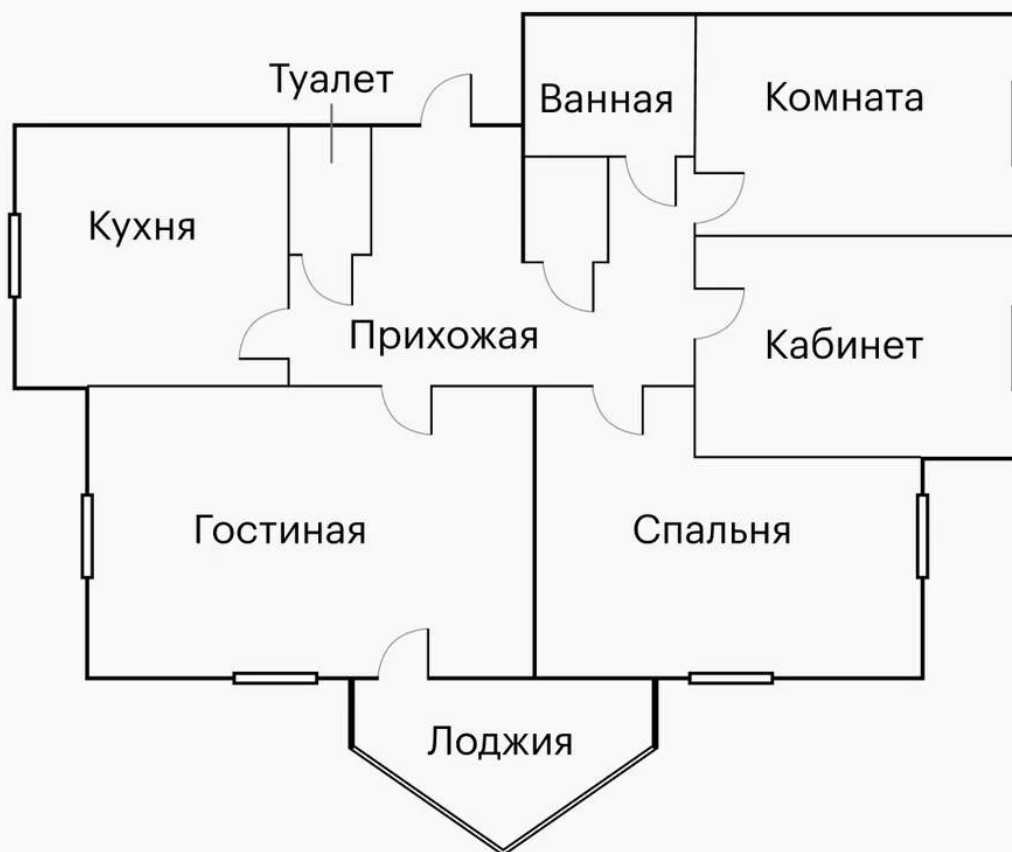


[Как не лишиться квартиры из-за перепланировки](#)

Через два месяца кадастровый инженер сообщил, что перепланировка узаконена. Я заказал новую выписку из ЕГРН и убедился, что там значится измененная площадь. А инженер отдал мне новый техпаспорт на квартиру и другую документацию.

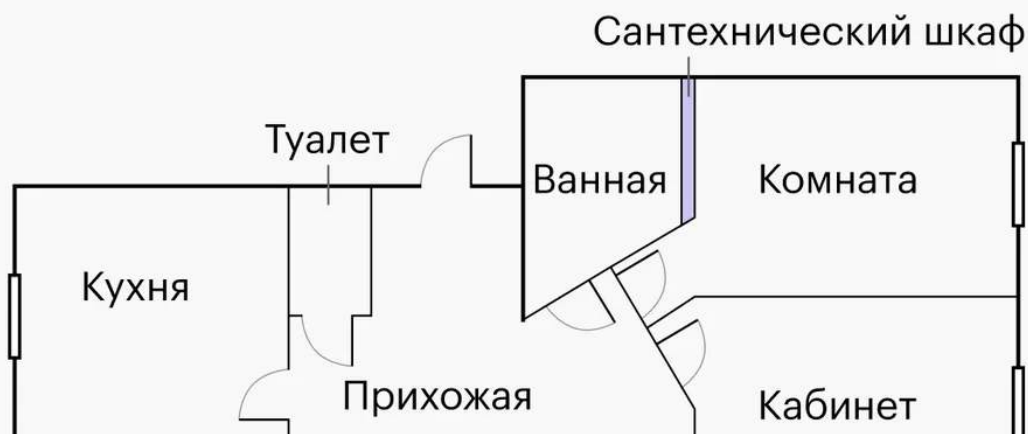
Планировка квартиры

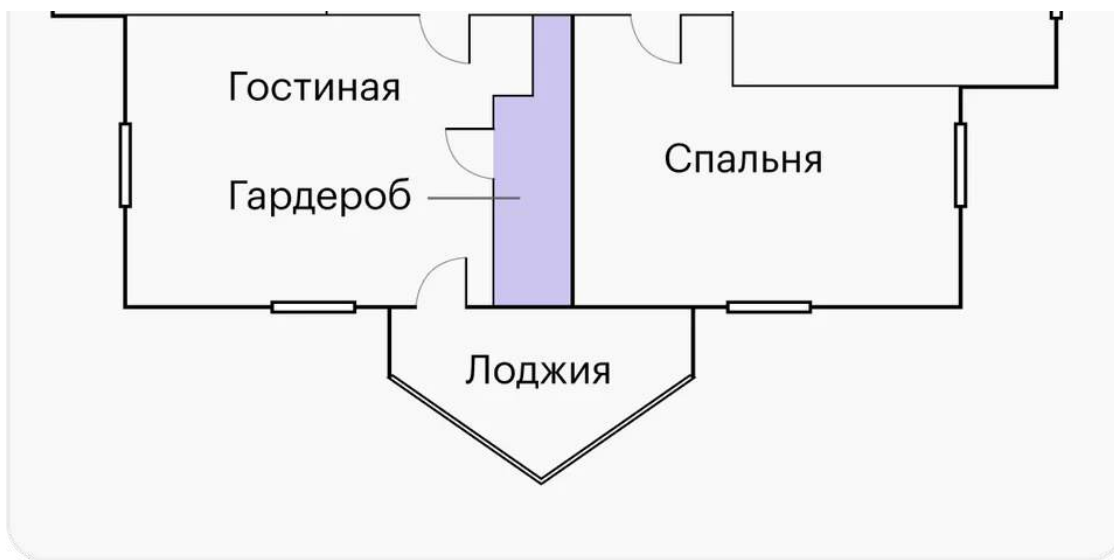
До перепланировки



После перепланировки

Справа от ванной появился сантехнический шкаф, а в гостиной — гардероб





Обустройство лоджии

Мне досталась лоджия, которая изнутри была обшита пластиковыми панелями. Деревянные окна рассохлись, а краска облезла. Освещение — единственная лампочка.

Я решил отремонтировать лоджию и сделать из нее полноценное помещение. Долго думал, что делать с окнами. Обзвонил нескольких мастеров и фирм, и выяснил, что есть три варианта:

- а) восстанавливать деревянные — сдирать краску и перекрашивать. За это мастер просил 40 000 ₽;
- б) установить раздвижные алюминиевые окна — 53 000 ₽ вместе с установкой под ключ;
- в) сделать пластиковые окна — 60 000 ₽ с установкой и заменой подоконников.

Я остановился на третьем варианте. Пластиковые окна лучше других изолировали звук с улицы, а еще они эффективнее всего сберегают тепло. Стены уже были утеплены.



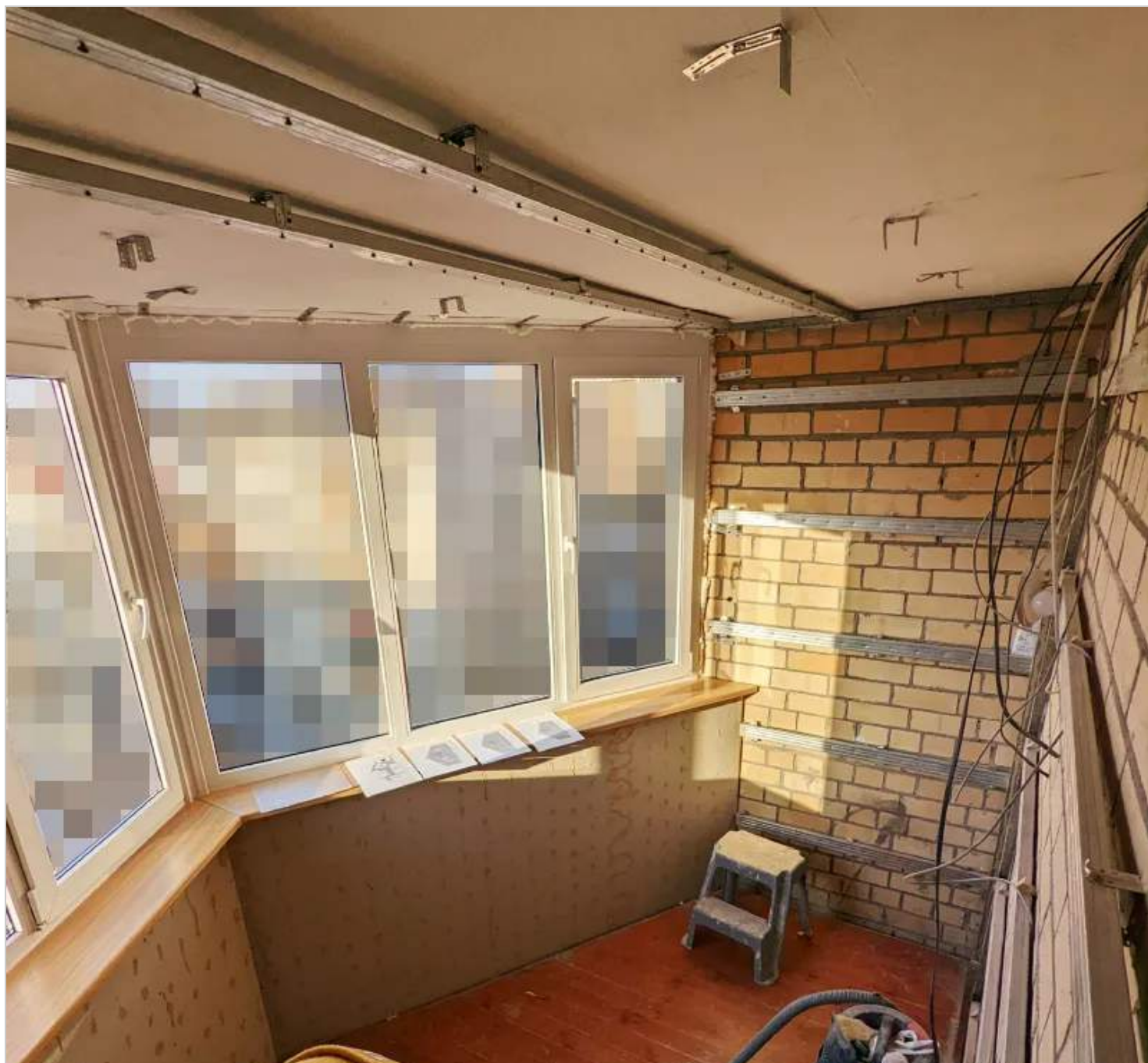
[Мы сделали из лоджии кабинет за 71 759 ₽](#)

Пластиковую обшивку я сразу решил убрать: это смотрится дешево и некрасиво.





Так выглядел балкон, когда я купил квартиру

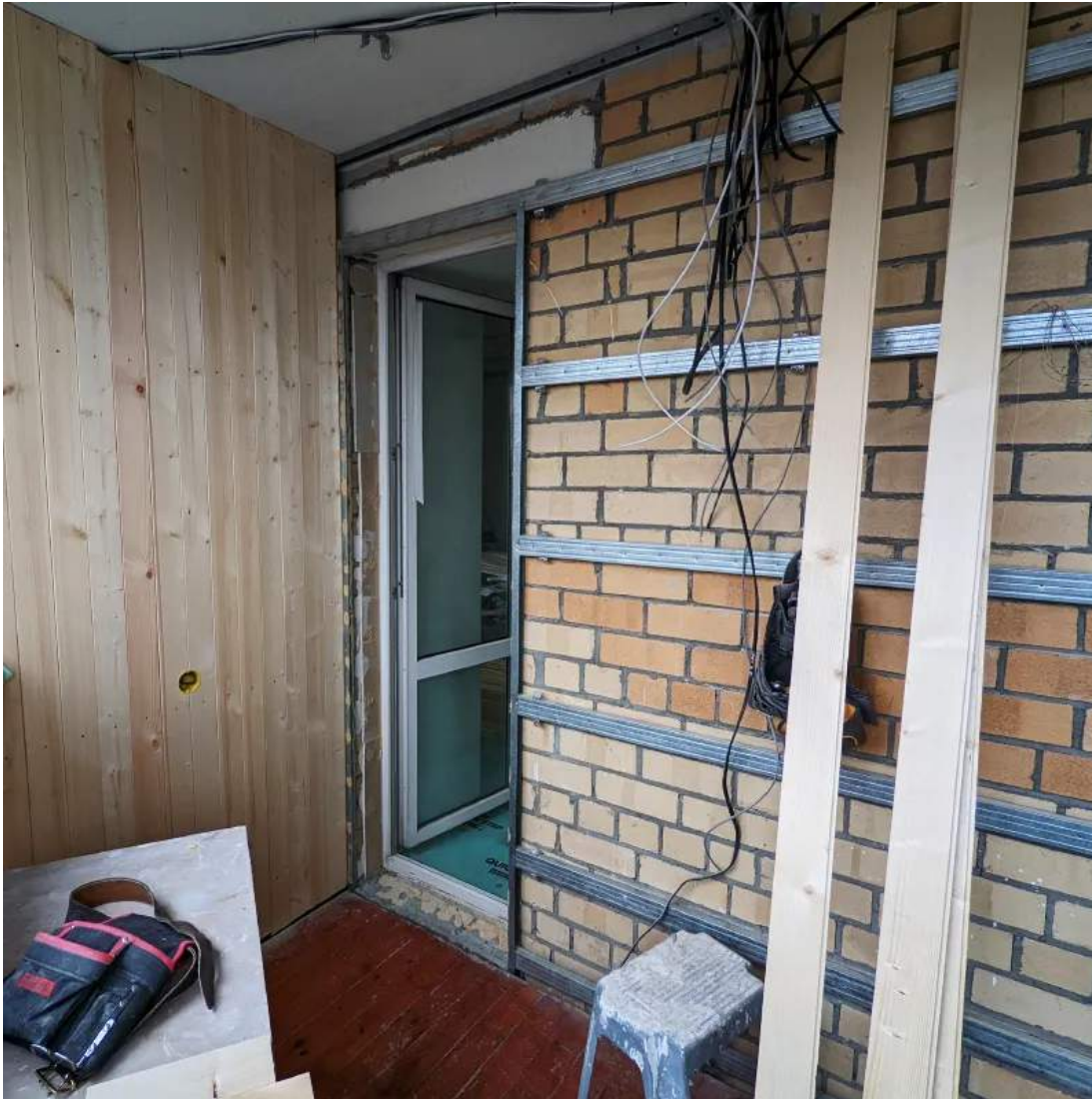




Первым этапом мы сделали новое остекление. Это самая пыльная и трудоемкая работа

Подумал, что, если обшить лоджию вагонкой, выйдет эстетичнее и не так дорого. Я позвонил знакомому мастеру-отделочнику, и мы вместе съездили в «Леруа Мерлен», чтобы закупить вагонку. Но отзывы на сайте магазина были ужасные. Люди писали, что это дрова, а не вагонка. У мастера было другое мнение: он сказал, что сам выберет материал и все будет нормально. В «Леруа» он достал несколько пачек и около часа по одной отбирал доски, с которыми ему предстояло работать.

Мне нравится, что получилось: отдельный мини-кабинет с системой хранения. Я довольно часто работаю здесь за компьютером. Все обустройство лоджии обошлось мне в 150 000 Р.



Металлические лаги остались от старой обшивки. Мастер не стал их снимать, а прямо к ним прикрепил вагонку на саморезы



Сколько потратил и как долго делал ремонт

На ремонт квартиры я потратил 4 128 262 ₽. Из этой суммы 1 781 444 ₽ я заплатил мастерам. На остальное купил материалы, мебель, оборудование умного дома, бытовую технику и другое техническое оснащение. 65 456 ₽ потратил на доставку материалов и плату грузчикам, которые заносили все в квартиру.

Уже под конец ремонта я узнал, что рабочие покупали за мой счет ведра, сверла, кисти, шпатели, мешки и прочие расходники, которые, как я думал, у них будут свои. На это ушло 27 107 ₽ — сумма в масштабах моего ремонта небольшая, и я не стал ругаться из-за этого.

Еще 4000 ₽ потратил на работы в подъезде. Мы разобрались с хитросплетениями проводов у квартиры, убрали их в два короба и повесили два зеркала, чтобы было красиво.



[Как я превратила «бабушкин» ремонт в однушке 36 м² в современный за 2 млн рублей](#)

Датой старта ремонта я считаю 13 декабря 2021 года, когда начал первые закупки. А закончились работы 30 июня 2022 года. Таким образом, ремонт шел полгода. При площади квартиры 110 м² затраты на ремонт без учета мебели составили 30 175 ₽ за 1 м².

Я планировал на ремонт полтора месяца и надеялся уложиться в 1,5 млн рублей, но сильно вышел из бюджета и совершенно не выдержал сроки: строители постоянно говорили, что возникает что-то новое, а запланированные работы сделать не так просто.

На ремонт квартиры потратил 4 128 262 ₽

Мебель

Цена	538 636 ₽
Процент от общих затрат	13,04%

Электрика

Цена	486 069 ₽
Процент от общих затрат	11,77%

Стены: чистовая отделка

Цена	445 325 ₽
------	-----------

Процент от общих
затрат 10,79%

Стены: черновые работы

Цена 402 882 ₽

Процент от общих
затрат 9,76%

Сантехника

Цена 333 984 ₽

Процент от общих
затрат 8,09%

Бытовая техника

Цена 270 378 ₽

Процент от общих
затрат 6,55%

Двери

Цена 254 325 ₽

Процент от общих
затрат 6,16%

Аренда квартиры на время ремонта

Цена 200 000 ₽

Процент от общих
затрат 4,84%

Пол: чистовая отделка

Цена 177 118 ₽

Процент от общих
затрат 4,29%

Замена потолков

Цена 172 402 ₽

Процент от общих
затрат 4,12%

Демонтаж старого ремонта

Цена 159 914 ₽

Процент от общих
затрат 3,87%

Переустановка кондиционеров

Цена 121 883 ₽

Процент от общих
затрат 2,95%

Оборудование умного дома

Цена 116 090 ₽

Процент от общих
затрат 2,81%

затрат

Новые окна на лоджию и фурнитура к ним

Цена 77 020 ₽

Процент от общих
затрат 1,87%

Грузчики

Цена 65 456 ₽

Процент от общих
затрат 1,59%

Пол

Цена 64 829 ₽

Процент от общих
затрат 1,57%

Согласование перепланировки и другие документы

Цена 62 837 ₽

Процент от общих
затрат 1,52%

Слаботочные системы: разводка интернета и кабелей умного дома

Цена 50 480 ₽

Процент от общих
затрат 1,22%

Освещение

Цена 35 681 ₽

Процент от общих
затрат 0,86%

Текстиль

Цена 33 413 ₽

Процент от общих
затрат 0,81%

Декор и утварь

Цена 28 433 ₽

Процент от общих
затрат 0,69%

Инструменты и расходники

Цена 27 107 ₽

Процент от общих
затрат 0,66%

Работы в подъезде

Цена 4000 ₽

Процент от общих
затрат 0,10%

Есть моменты, где я мог сэкономить. Их не так много, но я не жалею.

Скачок цен и закрытие «Икеи». Я заранее выбирал простую бытовую технику, потому что оборудование премиум-сегмента подорожало еще больше. Часть мебели пока не куплена, сейчас закрыты только базовые потребности. Весь мой проект был направлен на «Икею», но купил я там всего пару-тройку позиций, а потом ничего не стало.

Переделки. Я часто сам замечал недостатки, пока шел ремонт, и просил переделать. Например, когда возвели стены гардеробной, я попросил разобрать и добавить внутрь наполнитель, потому что стена была как барабан: стоит постучать — и раздается гулкое эхо.

В другой раз рабочие забыли сделать в стене закладные для сдвижной двери — объяснили, что просто не поняли, где их делать. Несколько раз мы переносили, убирали и добавляли подрозетники: я понимал, что изначально сделали неудобно. В конце строители признались, что выгорели на моей квартире. Насколько я знаю, они еще месяц не брали заказов.

[8 полезных калькуляторов для ремонта в квартире и в доме](#)

Аренда. Все задержки в ремонте стоили мне денег: в это время я жил на съемной квартире и потратил в результате на аренду 200 000 Р — эти деньги я тоже считаю затратами на ремонт.

Увлечение умными домами тоже сильно сказалось на стоимости. Я мог бы переклеить обои, а не затевать капитальный ремонт с заменой всех старых инженерных коммуникаций. Но мне было интересно самостоятельно спроектировать всю техническую составляющую квартиры. Я доволен, что сейчас все сделано именно так, как я хочу. Вряд ли сторонний проектировщик смог бы разобраться во всех моих пожеланиях и удовлетворить их.

Сейчас мне открыт простор для любых настроек умного дома, во всех нужных местах установлены розетки и протянуты кабели, установлены электроприводы. Установкой и настройкой устройств я буду заниматься осенью, а пока все работает без автоматики.

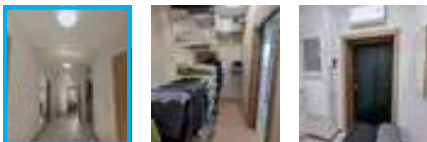


Такой получилась спальня. Здесь осталось много свободного места, и это хорошо. Слева от входа я планирую поставить комод, но пока еще не выбрал его





За счет большого зеркала на стене и мощного освещения коридор получился светлым и уютным



Стали бы делать ремонт, когда непонятно что с ценами?





Нет, слишком опасно



Разве что небольшой



Уже делаем

Станьте героем Т—Ж. Пережили ремонт? Расскажите, как все прошло и сколько стоило

Рассказать о ремонте

Новости, которые касаются всех, — в нашем телеграм-канале.

Подписывайтесь, чтобы быть в курсе происходящего: [@tinkoffjournal](https://t.me/tinkoffjournal).

19 30

17K Тэги: жилье, ремонт, недвижимость



Михаил Шардин

Как вам ремонт? Стоило усилий?

Ваш ответ



Комментарии проходят модерацию [по правилам журнала](#)

146

По рейтингу По порядку



Ещё 142 мнения



БЕСПЛАТНЫЙ КУРС

Инвестиции для начинающих

Быстрые и нескучные уроки о том, как вкладывать с умом: как понять принципы биржи

[Изучить](#)

Вот что еще мы писали по этой теме

[См. все](#)

Я сделала из убитой хрущевки дизайнерскую квартиру

13.09.22 23K 151 32



Как мы сделали дизайнерский ремонт и хоумстейджинг в студии под аренду за 750 000 ₽

08.09.22 6K 63 23



Какие стройматериалы вредны для здоровья и чем их заменить при ремонте

29.08.22 4K 15 30

Сообщество

[См. все](#)

«Открываю трудовую — с самым низким уровнем оплаты»

<https://journal.tinkoff.ru/smart-flat/>



Вадим Мурзенко



«Не стал бы выбирать учебное заведение с фамилией гроссмейстера»: как я искал шахматную школу для ребенка



Оля Болховитина

Мы живем с канадским сфинксом Мэйзикиной и на ее содержание тратим 31 000 ₽ в год

15.09.2022

Ремонт 4-комнатной квартиры: как сделать перепланировку, потолок, теплый пол и сколько это стоит, личный опыт читателя

а записи нет»: о буманов и подлостей работодателей

15.09.22  66 

15.09.22  13 

15.09.22  11 

Лучшее за неделю

См. все



Вышла iOS 16: что нового и ради чего стоит обновиться

12.09.22  88K  71  15



Как алкоголь влияет на психику и мозг: 6 выводов ученых

12.09.22  75K  35  10



Как живет учительница — г мяса в Ашкелон с доходом около 127 500 ₽

12.09.22  45K  513 



Эта статья могла быть у вас в почте

Избранные материалы Тинькофф Журнала, которые не стоит пропускать, — в наших рассылках. Выберите и подписывайтесь — мы уже готовим письмо для вас.

Подписаться

[Вакансии](#)

[Сообщить о проблеме](#)

[О проекте](#)

[Контакты](#)

[Политика конфиденциальности](#)

[Правила пользования сайтом](#)



АО «Тинькофф Банк» лицензия №2673

2022 journal@tinkoff.ru