

ПРОМО

Купить в рассрочку, чтобы пользоваться сразу

Что можно купить?

АО «Тинькофф Банк»

ТИНЬКОФФ
ЖУРНАЛ

Учебник

Сравнятор^β

Сообщество



Разборы законов



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

И установил систему «умный дом»

Ремонт и обустройство 01.09.22 21K 152 36

**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 перестраивал 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.



ПРОМО

Кредитка для обустройства

С лимитом до 700 000 ₽ и 120 днями без процентов на дом, ремонт и другие покупки

Заказать карту

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.

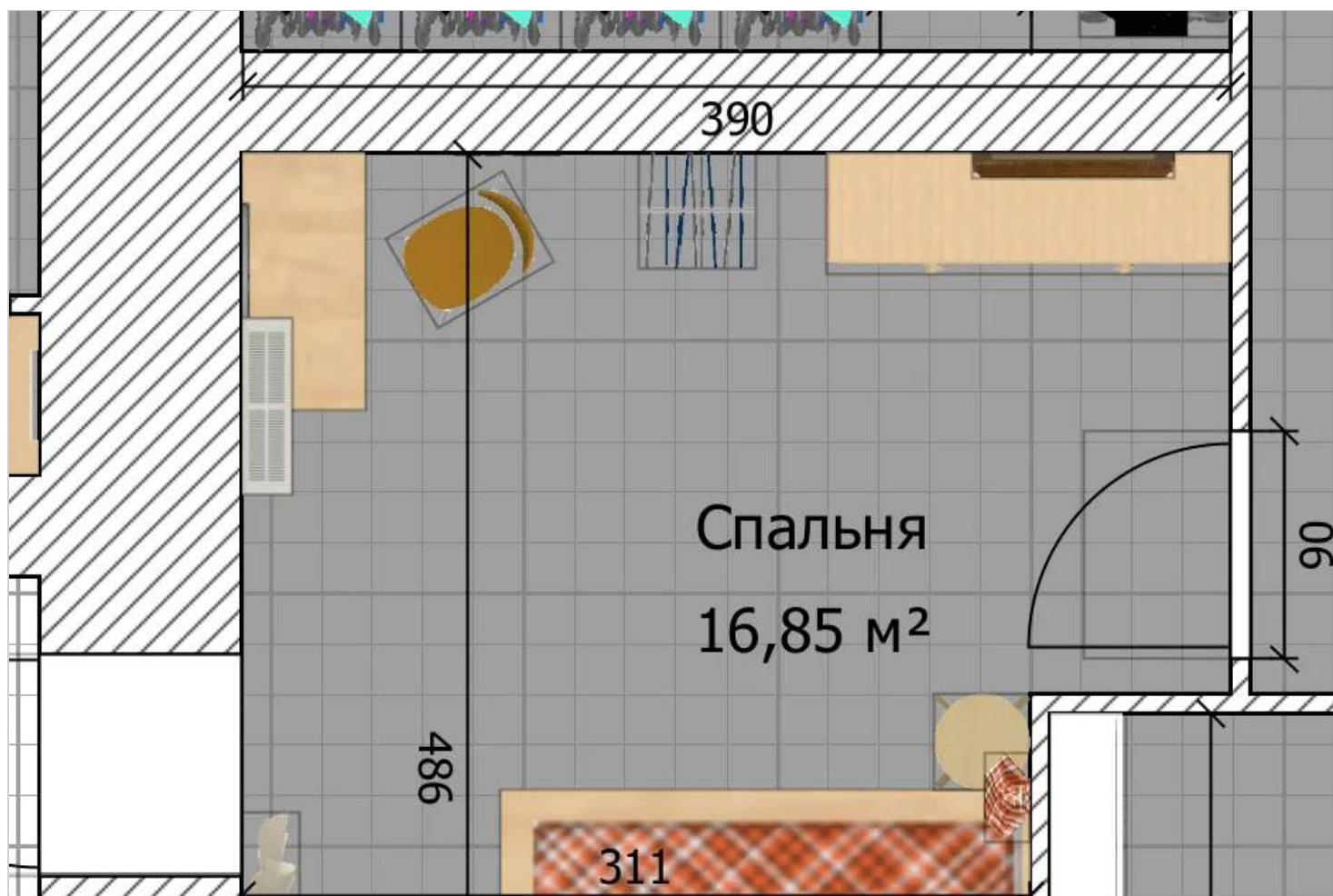
Измерил квартиру. Точные размеры важны в основном для планировки мебели: иногда бывает, что размеры не совпали всего на 3—5 см, а диван или шкаф спланировали впрытык, в итоге из-за этой погрешности они не влезают. Плану БТИ я не доверял, потому что они часто не соответствуют реальности, к тому же в квартире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

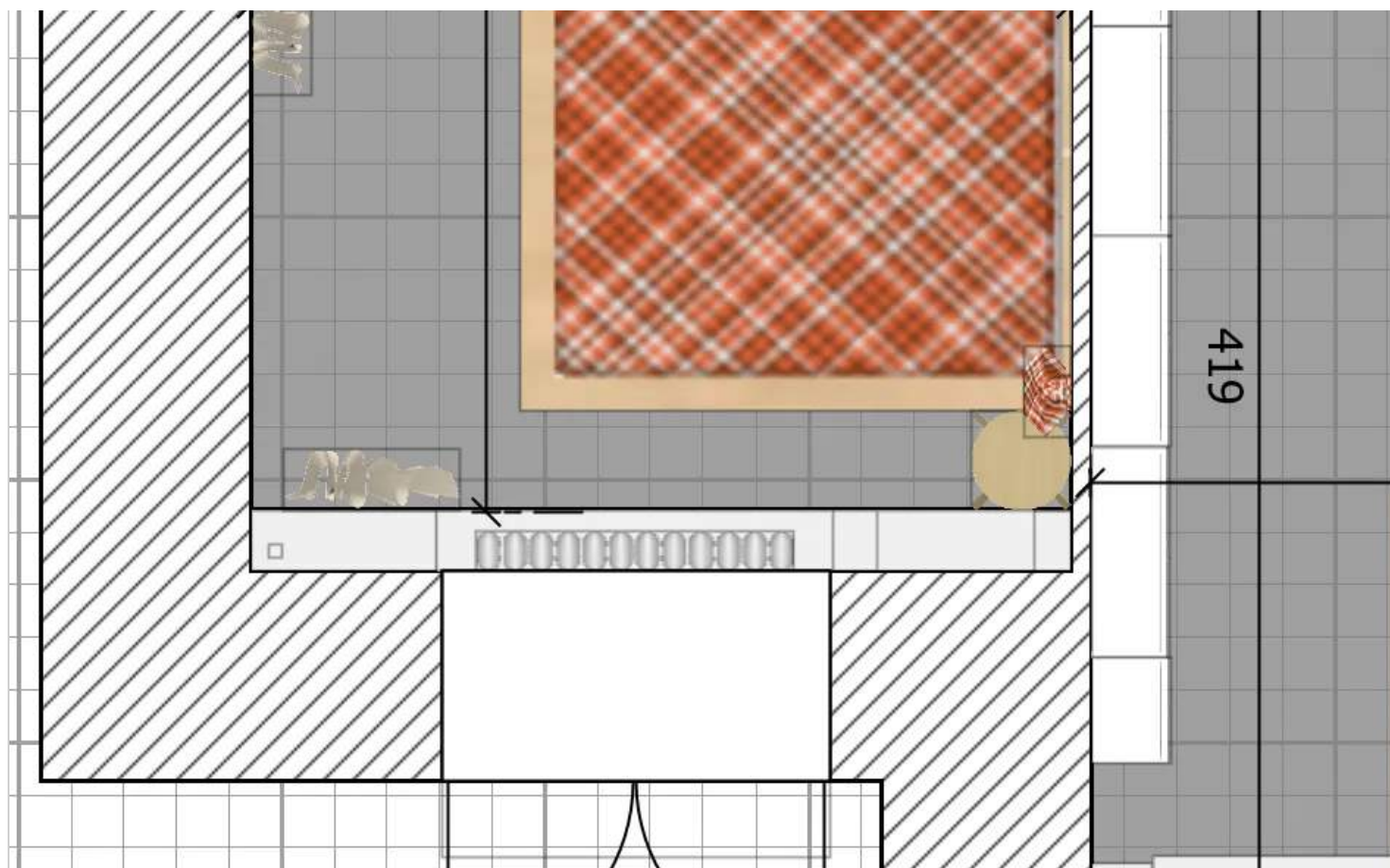
Я договорился с предыдущими хозяевами, что буду иногда приходить на час и измерять помещения лазерной рулеткой. Потребовалось четыре таких визита.

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





Размеры, которые я получил с помощью лазерной рулетки, я перенес в программу и таким образом создал полную модель своей квартиры





Чтобы было проще проектировать, я все же взял план БТИ и подложил его под свой чертеж. Скачал его прямо из объявления о продаже квартиры на «Авито»



План квартиры я корректировал вот на таком столе уже во время ремонта. Например, оказалось, что я неправильно задал в Sweet Home 3D толщину межкомнатных стен. В разных местах она была разная: где-то 14 см, а где-то меньше. К счастью, это ни на что не повлияло

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.

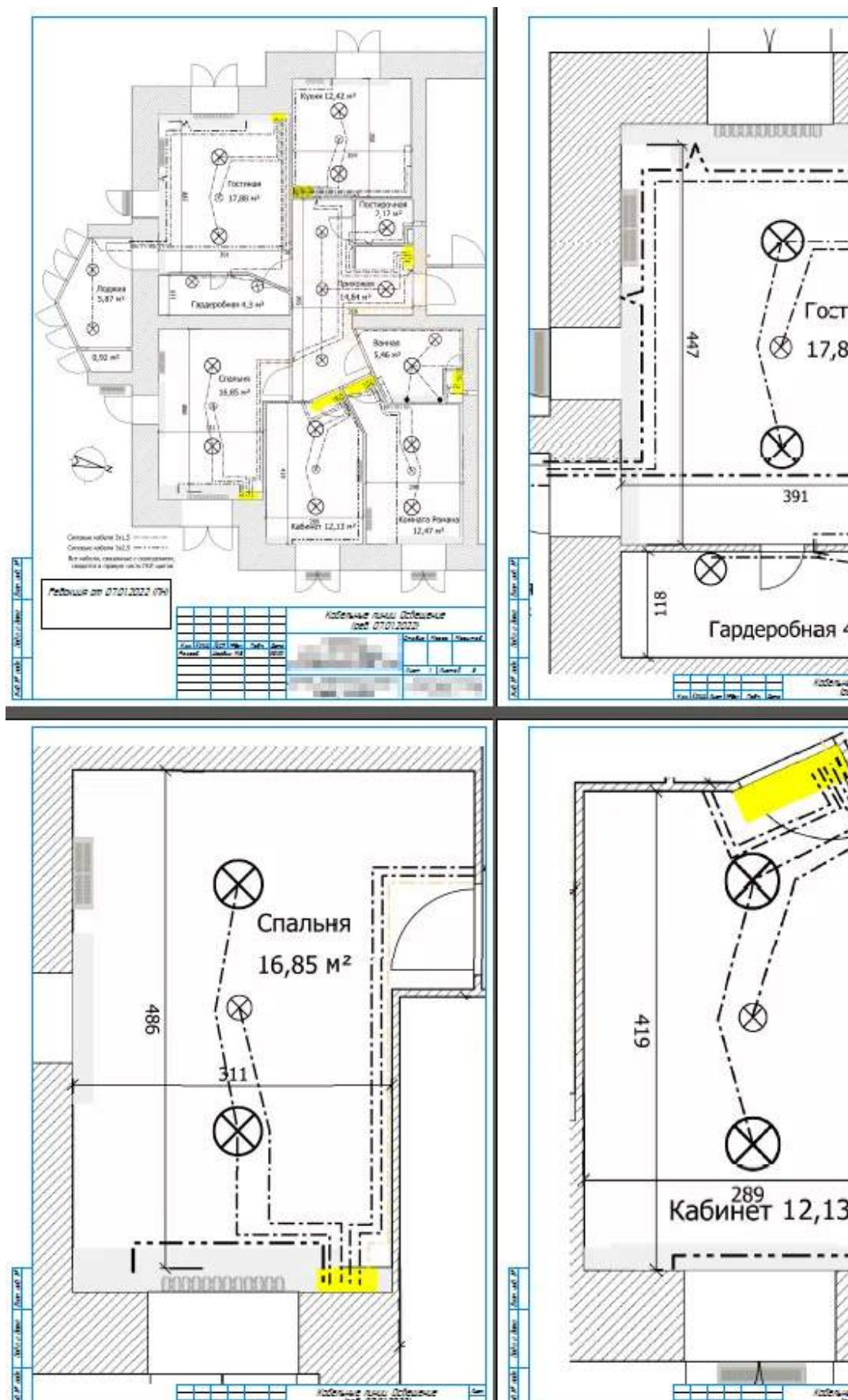
Сделал предварительный план, на него ушла неделя. Час ушел на то, чтобы сделать набросок, исходя из плана БТИ, а все остальное время я корректировал размеры и приводил план к реальному положению дел.

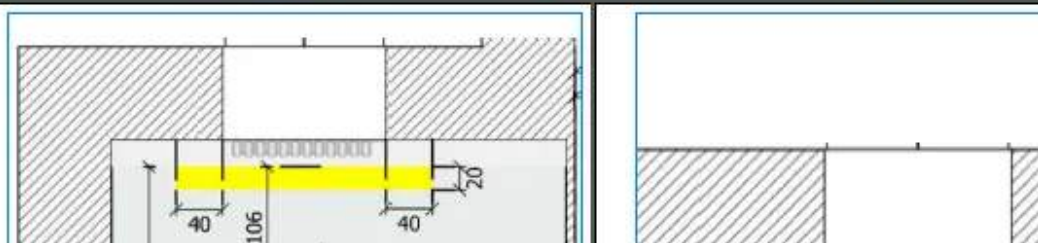
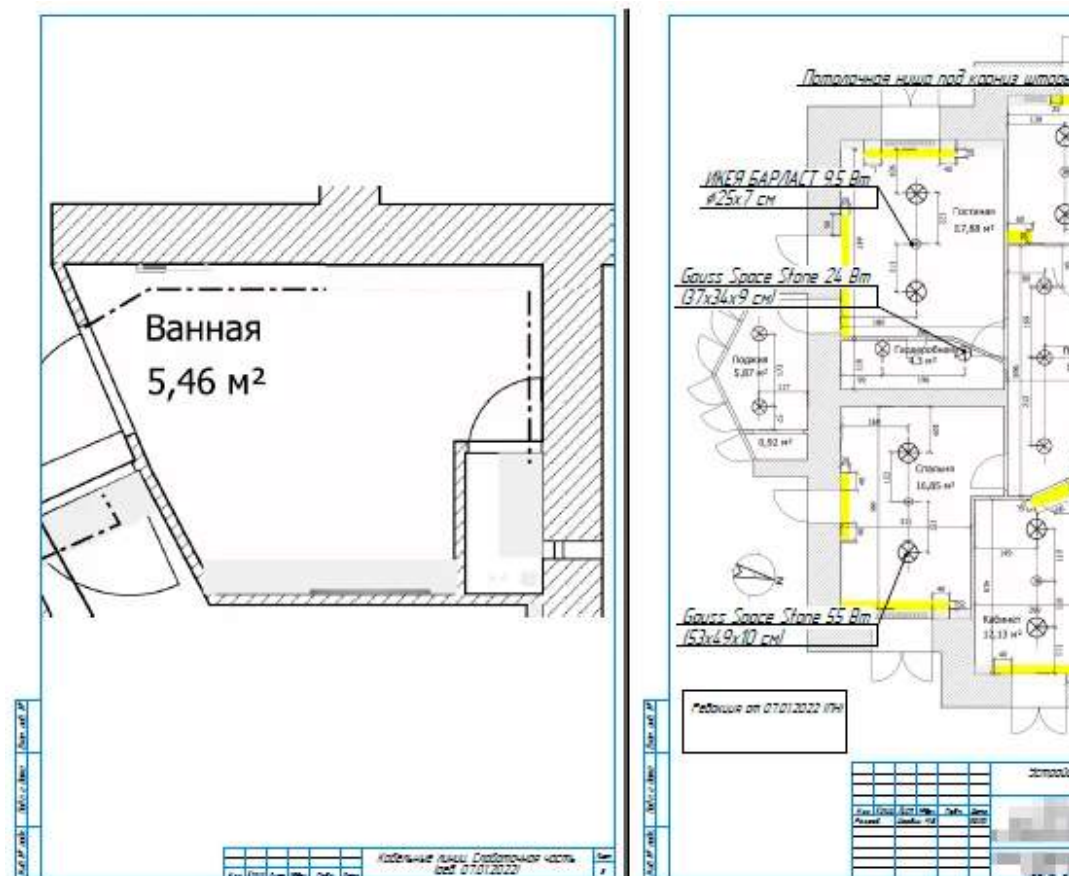
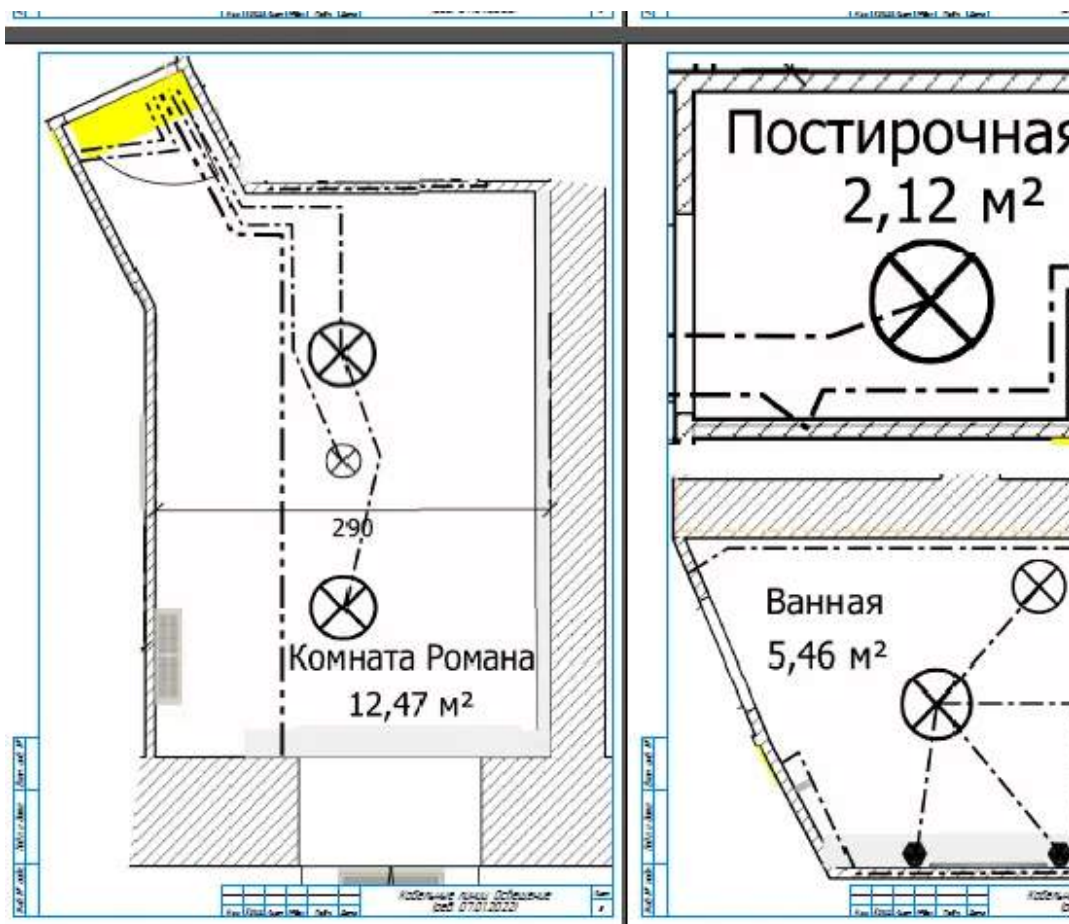
Подобрал мебель. На это ушел еще месяц. Почти всю мебель планировал купить в «Икее», но нескольких нужных вещей там не оказалось, и я нашел их в La Redoute. Мебель расставлял в модели в 3D-режиме, чтобы все было максимально понятно и можно было спрогнозировать следующий этап — где и какие розетки расположить.

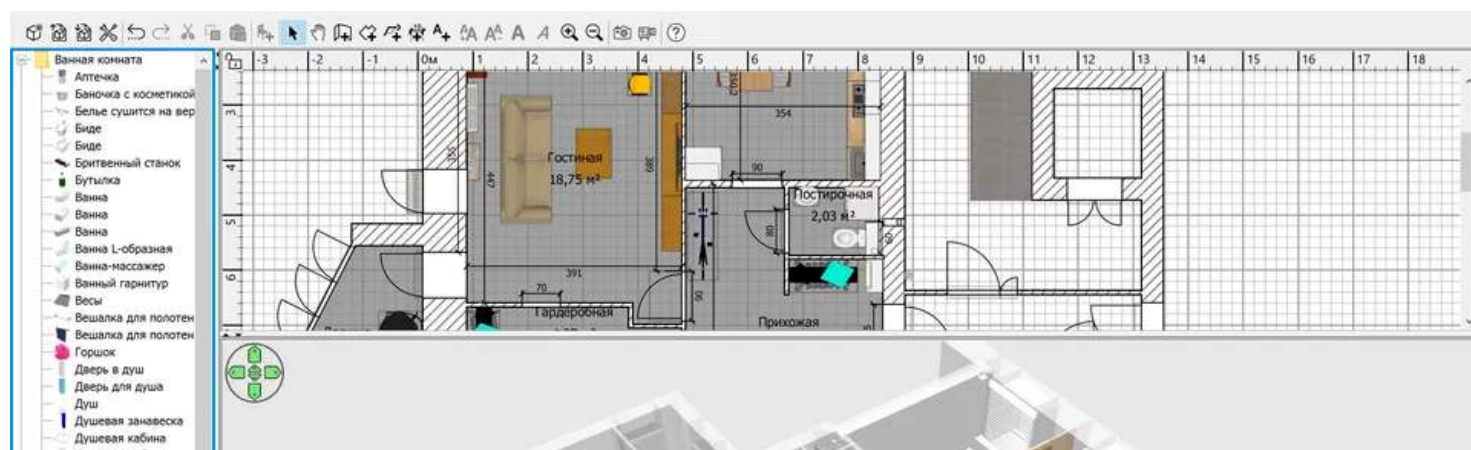
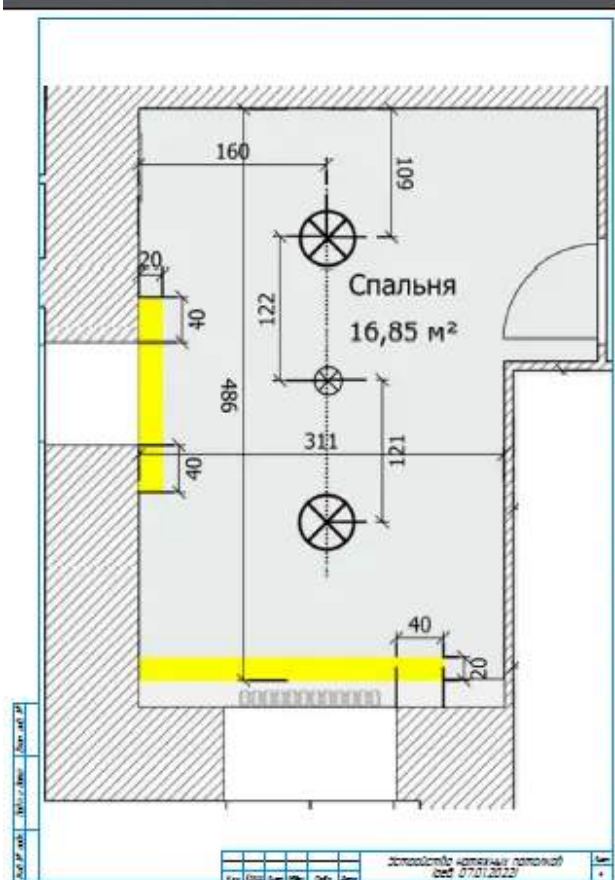
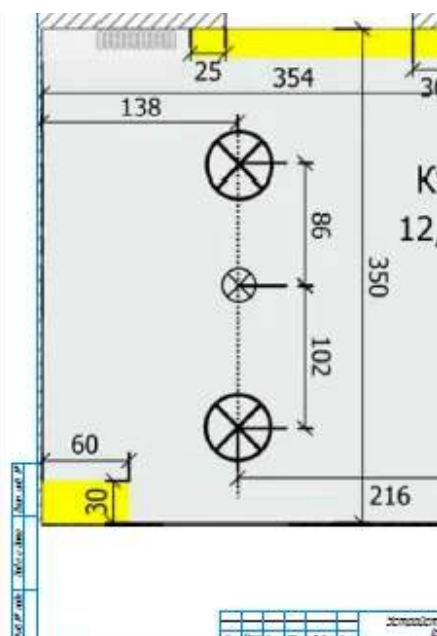
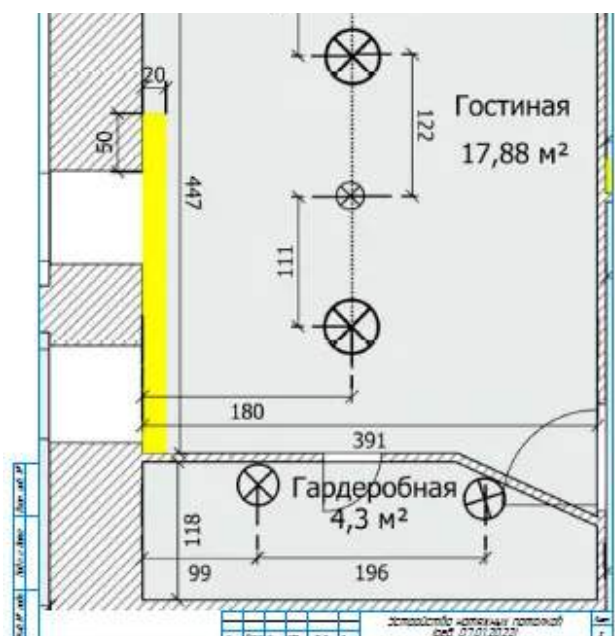


Где теперь покупать товары для дома: 60 вещей в духе IKEA и Zara Home за те же деньги

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
Постирочная.....	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.
2. Управлять шторами и жалюзи с электроприводом, которые я планировал поставить.
3. Собирать показания счетчиков, сводить их в единую панель управления на смартфоне или компьютере, а в идеале — автоматически передавать в УК.
4. 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.
5. 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.
6. Управлять устройствами, которые регулируют температуру, влажность и вентиляцию. Настроить, чтобы они автоматически включались и выключались в зависимости

от микроклимата.

7. Иметь возможность допустить в квартиру посторонних людей, когда меня нет, и потом понимать, когда они пришли или ушли. Это нужно, если потребуется экстренный ремонт.



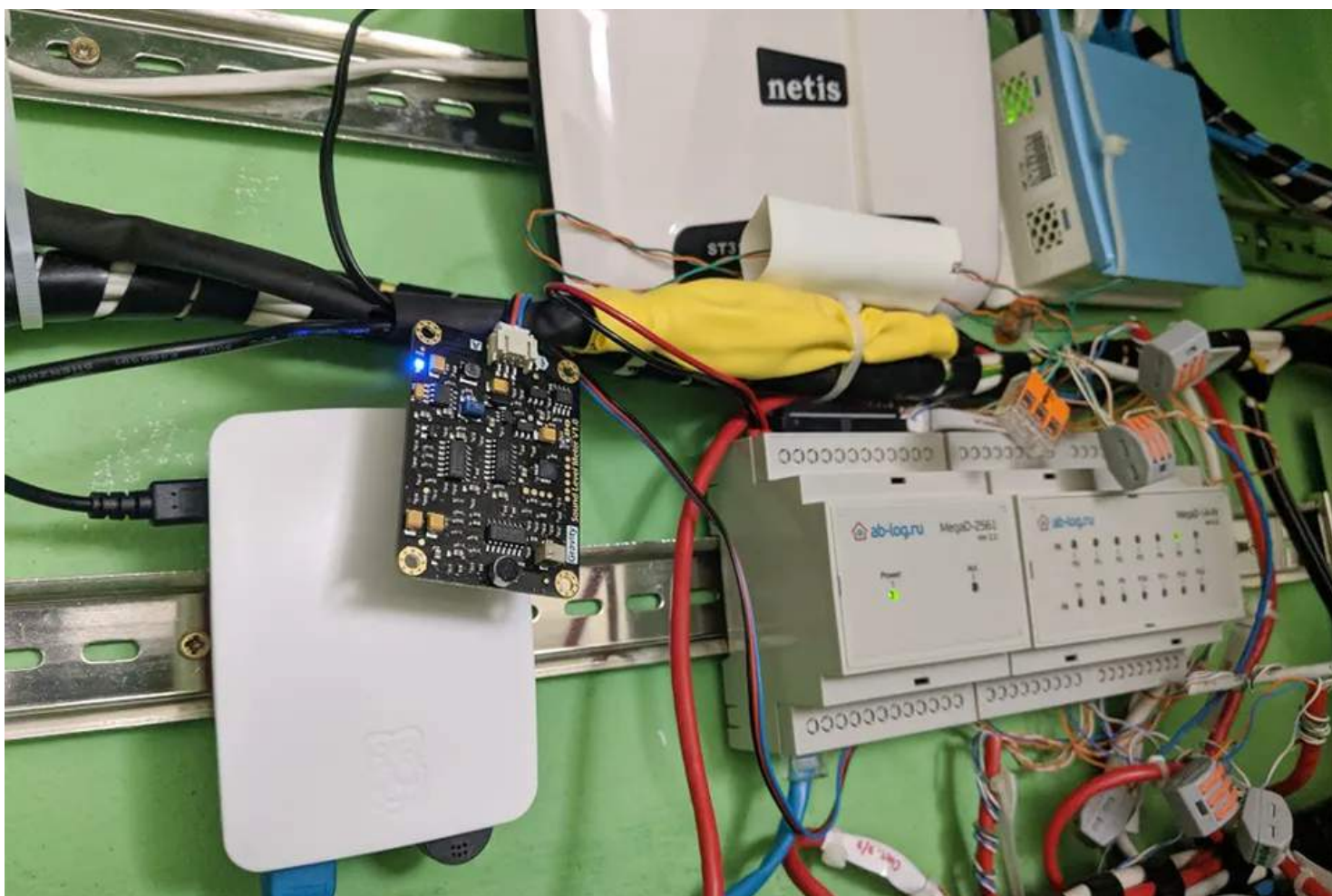
[Собираем умный дом: 11 проверенных устройств от «Сяоми»](#)

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 лучше, 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.

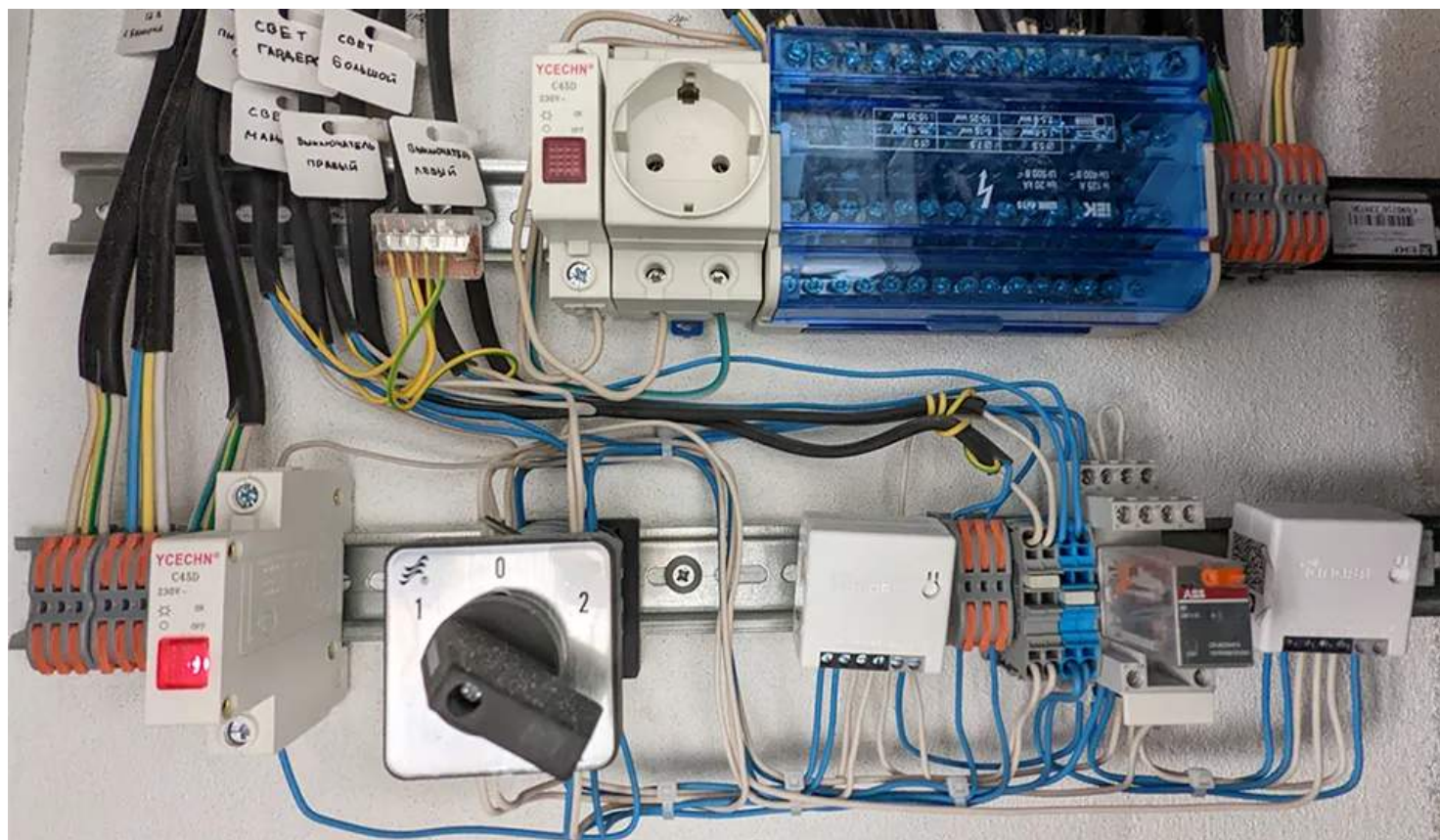
Возможность полного отключения. Компоненты умного дома иногда ломаются. Например, выйдет из строя один из модулей и свет в комнате будет гореть постоянно или еще хуже — неконтролируемо мерцать.



[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.

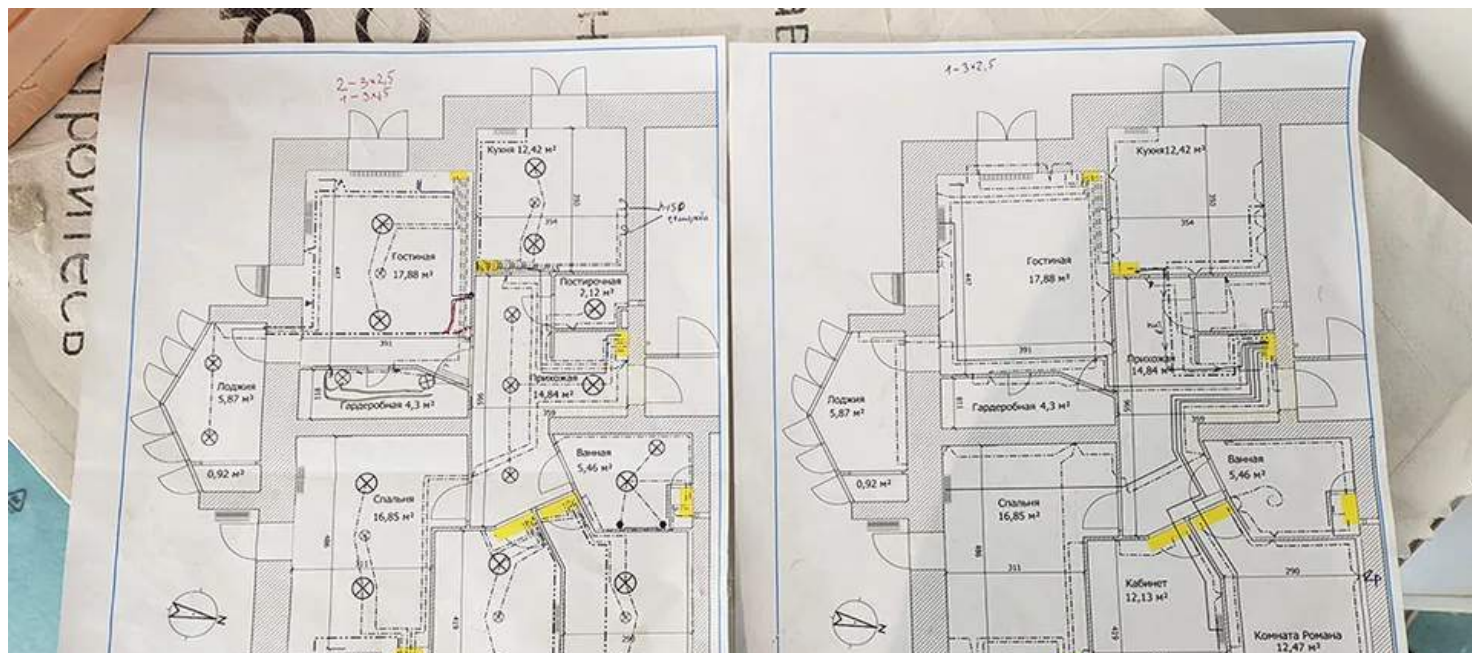


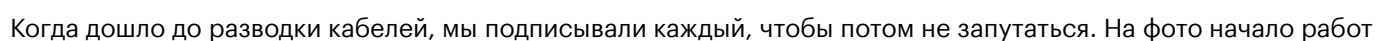


В каждой комнате сделан вот такой щиток. Слева снизу — рубильник, сейчас он в положении 1, то есть обычная схема. Если повернуть ручку на цифру 2, включатся умные модули и освещение будет работать по заранее заданным правилам

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. Я старался обозначить все так, чтобы поняли даже не электрики.





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.

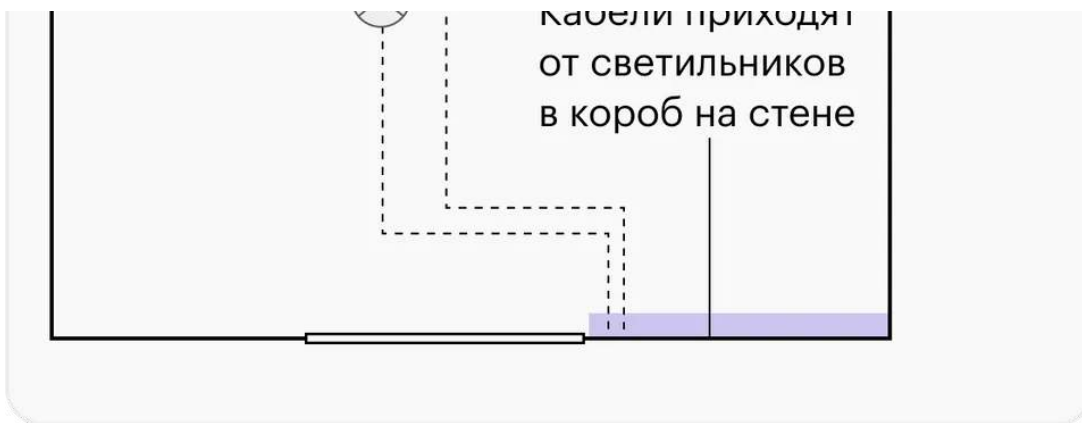


[Создать планировку и рассчитать смету: 8 приложений для дизайна и ремонта](#)

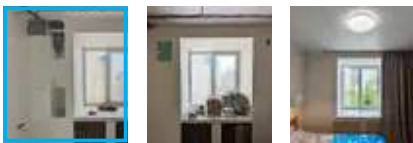
В задачи моих строителей входило демонтировать старый ремонт, проштробить стены и уложить в них кабели, выполнить отделку: уложить ламинат и плитку, поклеить обои. Мы сразу договорились, что сантехника для прокладки труб и установки смесителей я найму позже, а электрикой займется отдельный человек под 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 сверху 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 ₽. 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 ₽.

[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.

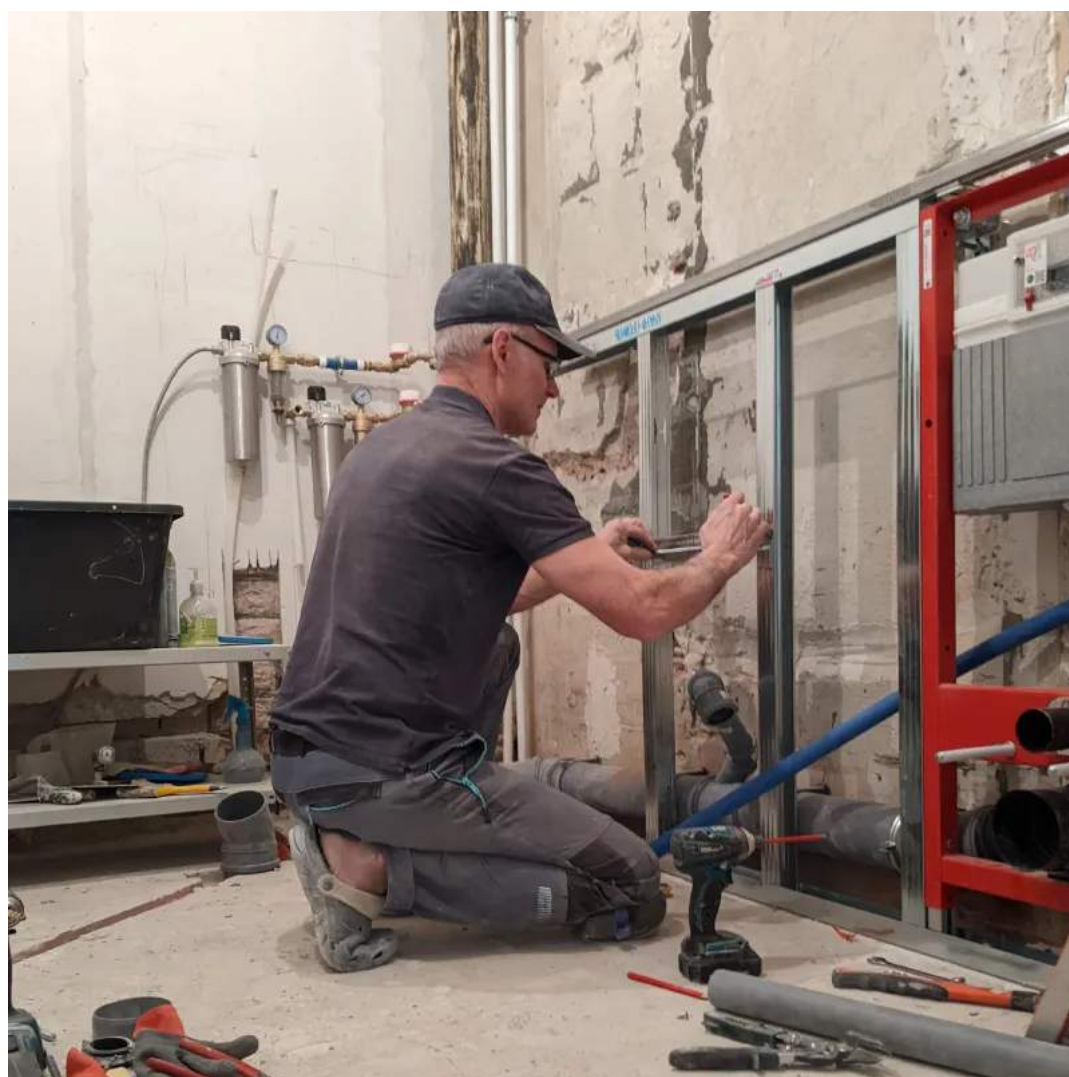


Все врезается друг в друга: 9 ошибок при ремонте квартиры, которые усложнили нам быт

Сантехник сказал, что работает с трубами металлопластиковыми и из сшитого полиэтилена. Он посчитал, что полиэтиленовые выйдут на 20 000 Р 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 Р, 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.

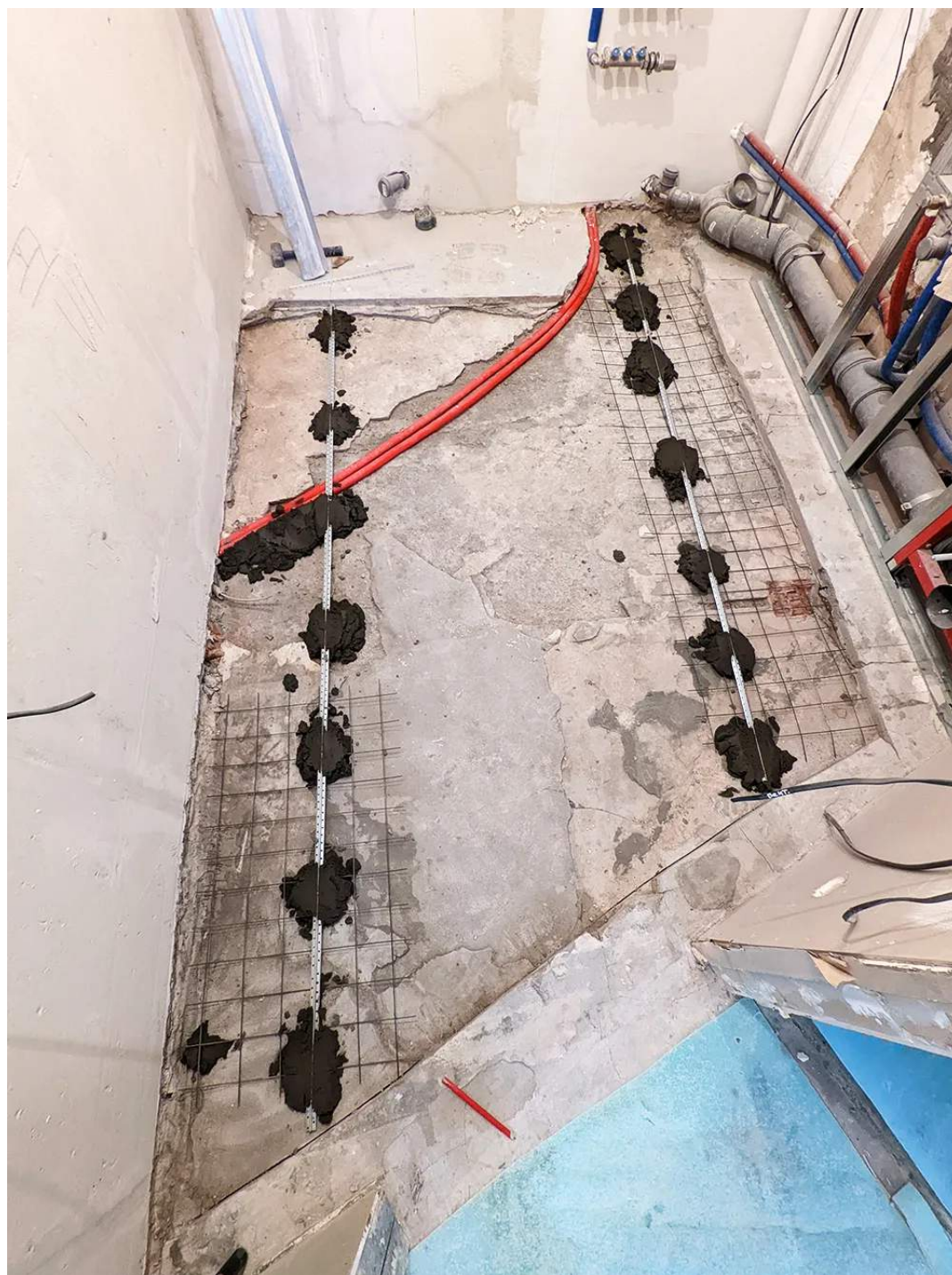
Мне не нужно такое количество теплых полов, и я решил оставить только один — в ванной. При этом полностью его переделать. Поводом для переделки еще послужило состояние стяжки. В процессе ремонта рабочие выяснили, что она отслаивается, поэтому решили демонтировать ее и залить новую. При монтаже стяжки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



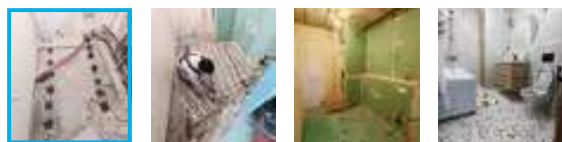
[Как сделать стяжку пола и сколько это стоит](#)

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](#)



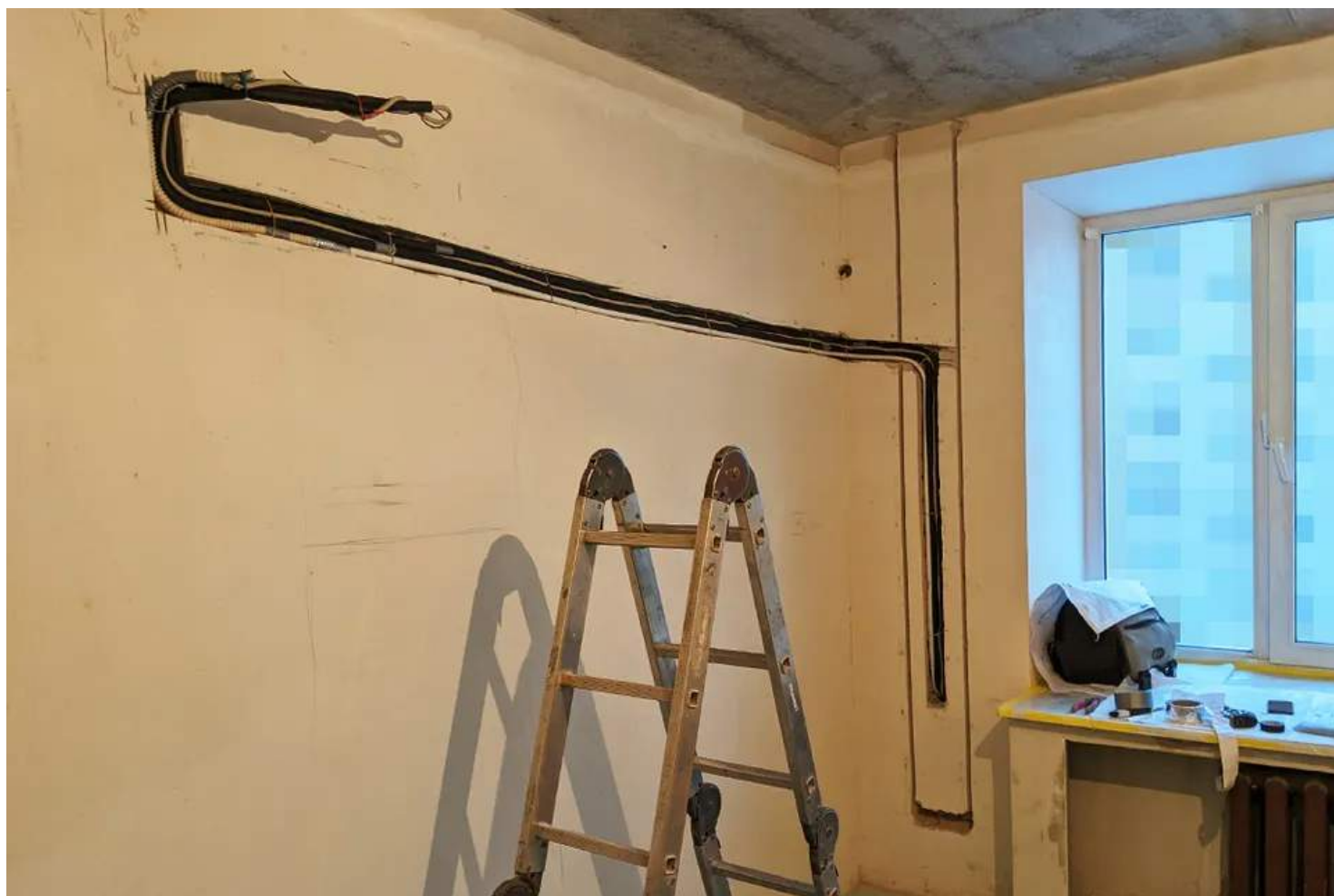
Так все выглядело у прежних хозяев. Белые коробки, внутри которых шли трубки кондиционеров, мне категорически не нравились

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

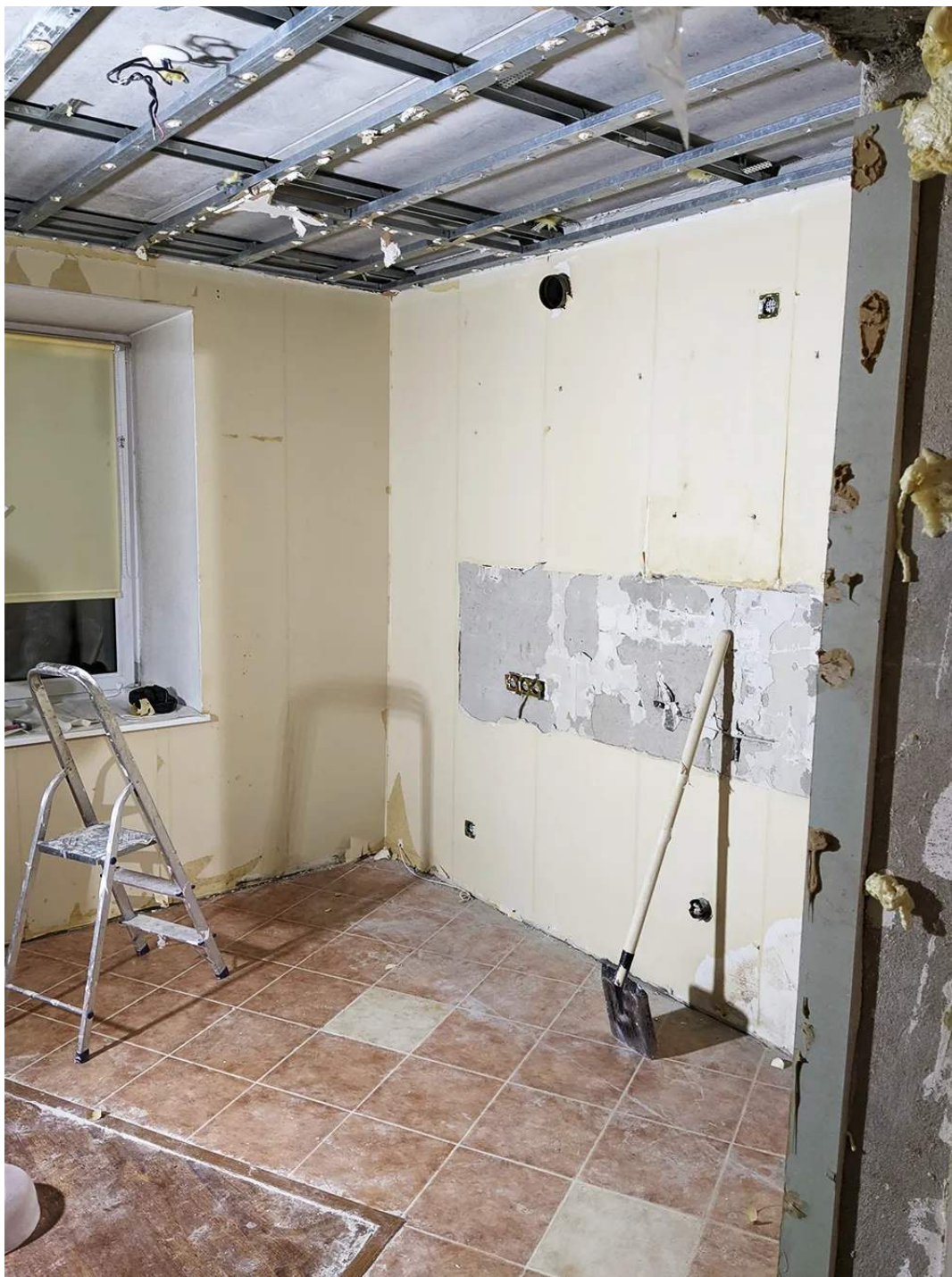
От предыдущих хозяев мне достался гипсокартонный потолок, который крепился на металлические профили. Я запланировал проложить в потолке множество кабелей, поэтому такая конструкция была неприемлемой: профиль образовывал решетку, что-либо протянуть через нее было бы тяжело. Кроме того, этот потолок съедал 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 съедал 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 hamelion Прямой 300 см - 300 см

★★★★★ 184 отзыва 43 вопроса 3 видео

Хочу скидку!

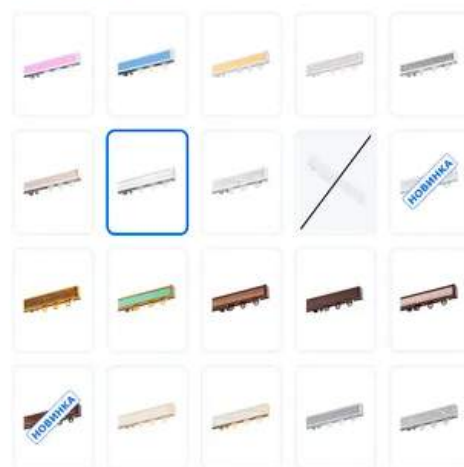
2 250 Р 4200 Р

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





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.

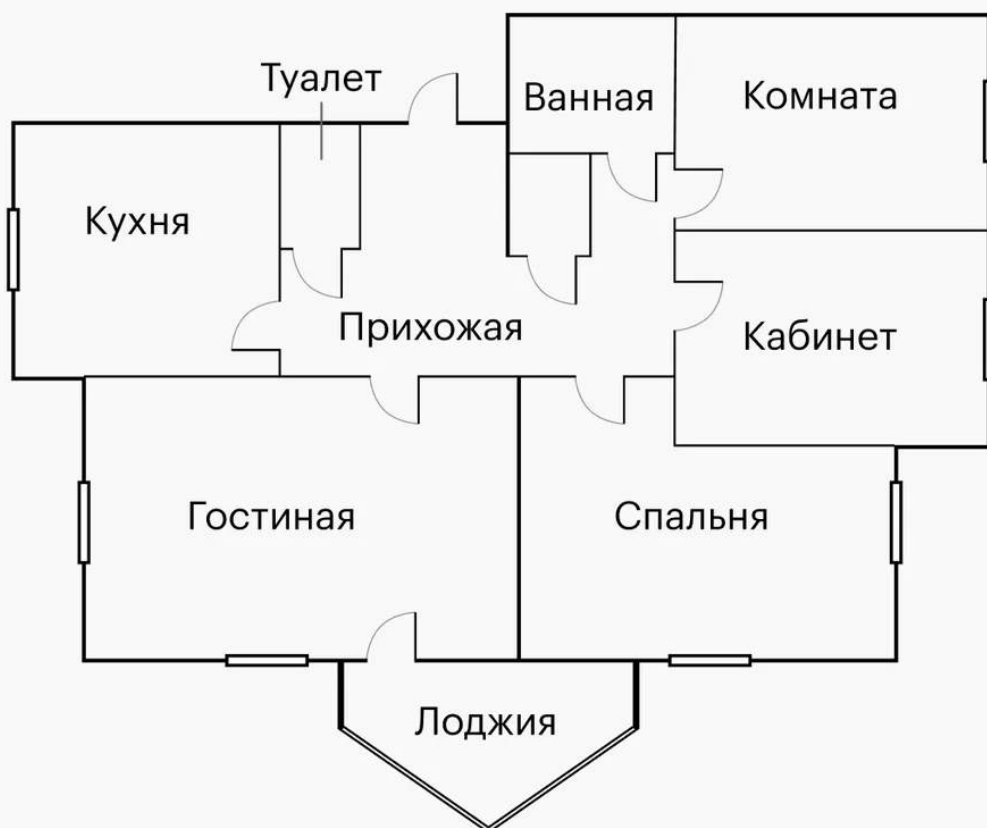


[Как не лишиться квартиры из-за перепланировки](#)

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.

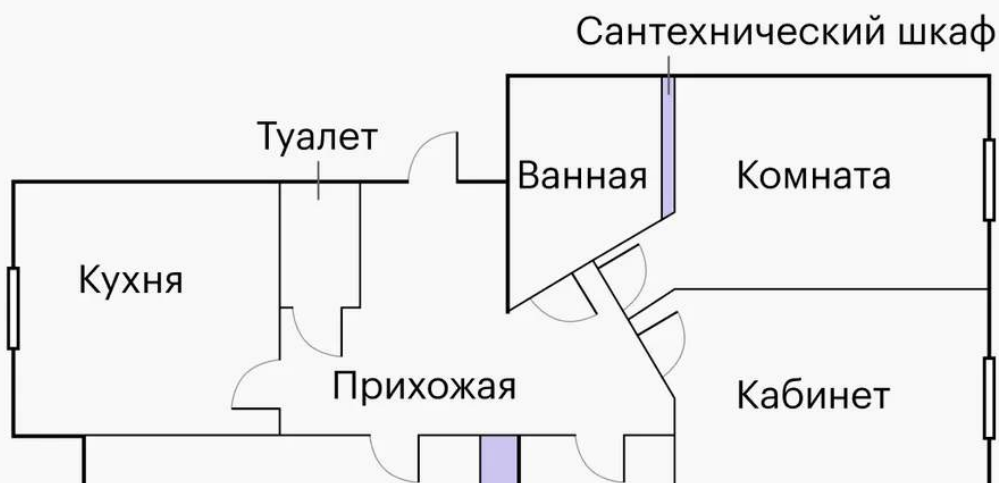
Планировка квартиры

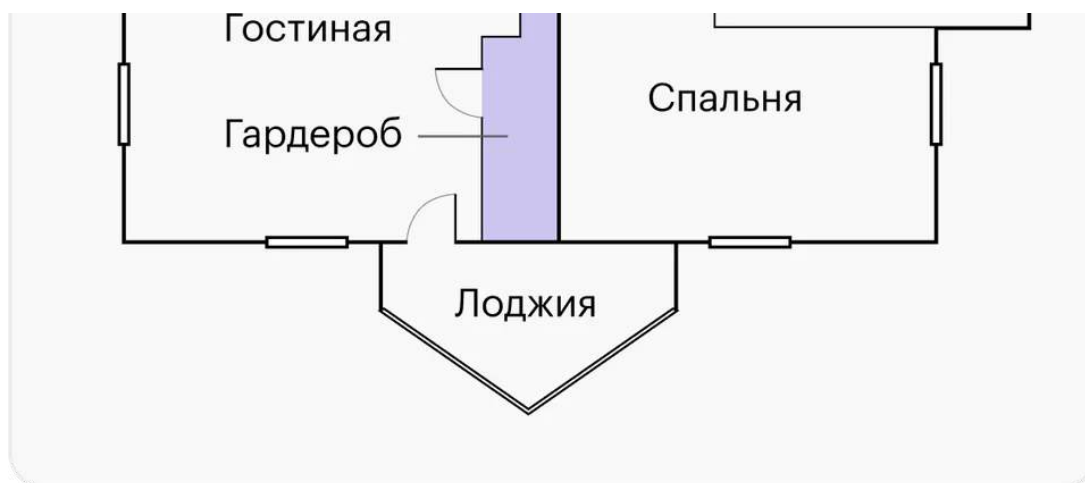
До перепланировки



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 разошлись, 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.



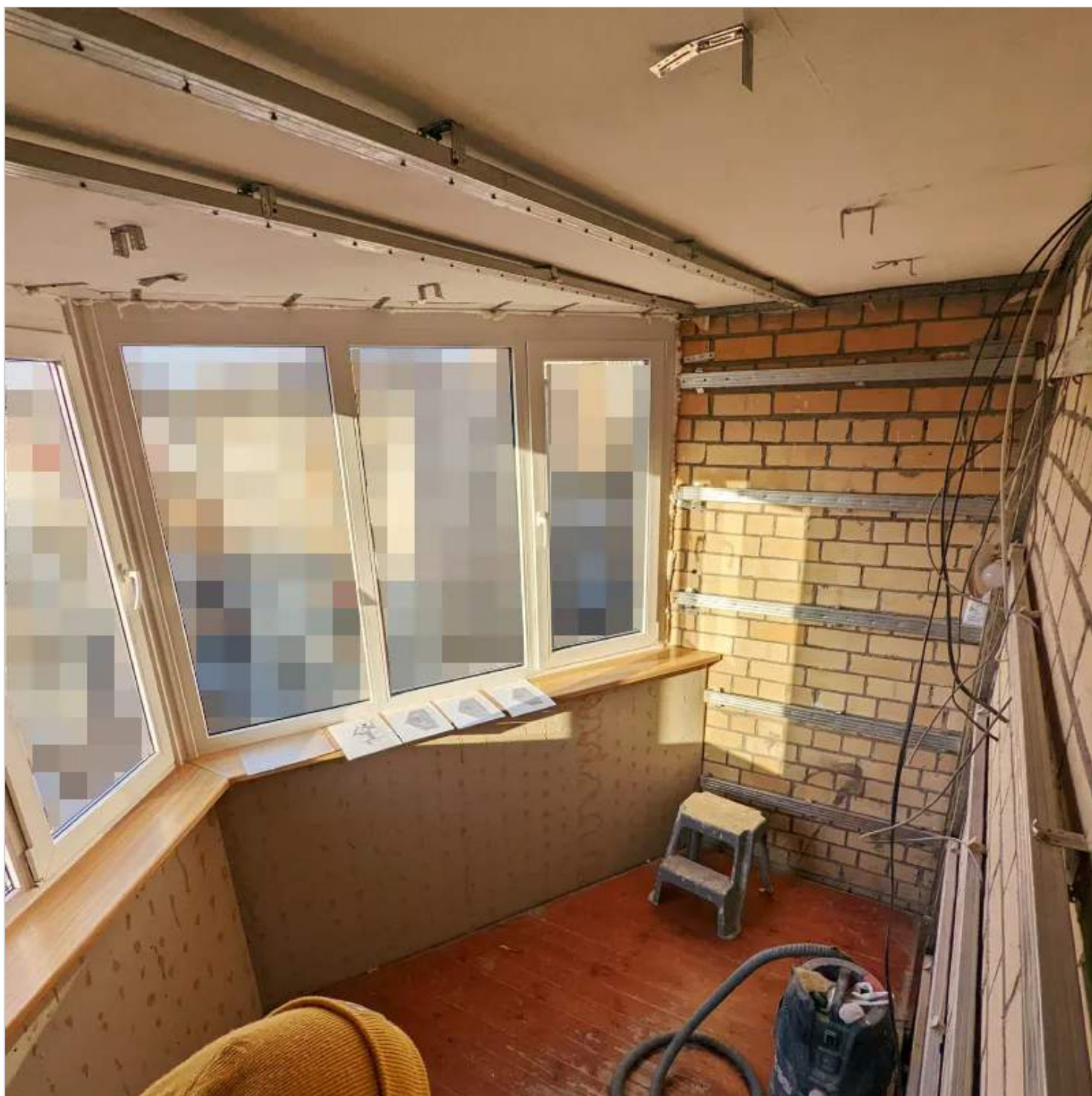
[Мы сделали из лоджии кабинет за 71 759 ₽](#)

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





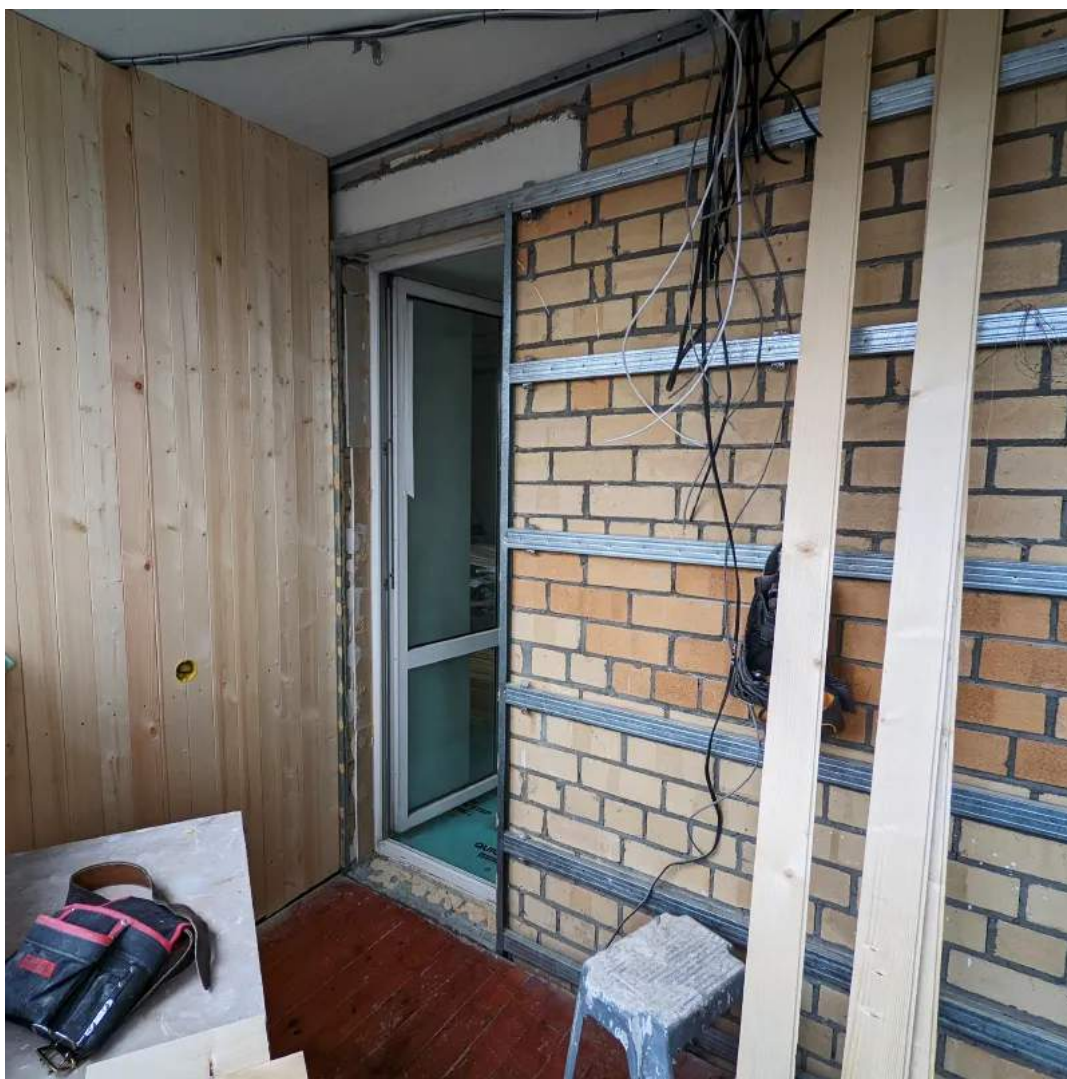
Так выглядел балкон, когда я купил квартиру



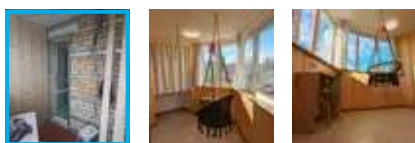
Первым этапом мы сделали новое остекление. Это самая пыльная и трудоемкая работа

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 ₽.



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%
-------------------------	-------

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.

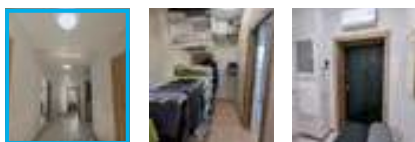
Сейчас мне открыт простор для любых настроек умного дома, во всех нужных местах установлены розетки и протянуты кабели, установлены электроприводы. Установкой и настройкой устройств я буду заниматься осенью, а пока все работает без автоматики.



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).

 23  36

 Подписаться на автора

© 21K Тэги: [жилье](#), [ремонт](#), [недвижимость](#)



Михаил Шардин

Как вам ремонт? Стоило усилий?

Ваш ответ



Комментарии проходят модерацию [по правилам журнала](#)

152

По рейтингуПо порядку



Ещё 148 мнений

Как управлять личными финансами: курс Т—Ж

И перестать беспокоиться о деньгах, наладить с ними отношения и двигаться к целям и мечтам

Узнать



Вот что еще мы писали по этой теме

См. все



Мы сами придумали дизайн и отремонтировали санузел за 464 907 ₽

20.04.23 8K 30 16



Как я потратила на ремонт в таунхаусе 9,3 млн рублей в запланированных 3 млн рубл

04.04.23 16K 73 15

Сообщество

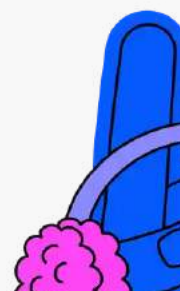
См. все



John Dory



Yulia Konysheva





**«Огреби и освой»:
интернет
и мобильная связь
в Сербии**

24.04.23 8



**Мы открыли кафе
в Алматы в 2023 году
почти за 3 млн
рублей**

24.04.23 22

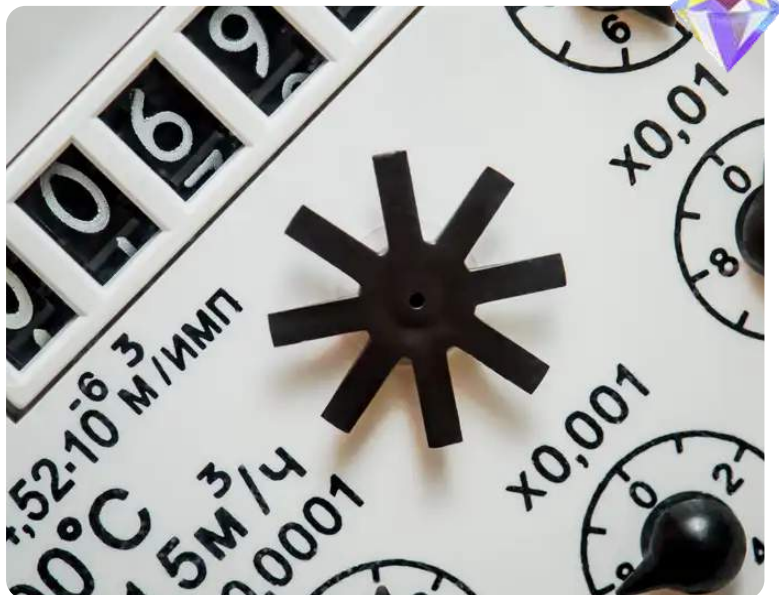


**Мнение: есл
консультант
не может по
не сдавайте
еще**

24.04.23 44

Популярное за неделю

См. все



**Жильцы больше не должны
сообщать о поверке счетчиков
в УК и ТСЖ. Так решил Верховный
суд**

19.04.23 406K 108 51



**Как считается коэффициент
малус**

20.04.23 175K 65 25

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
2023 journal@tinkoff.ru