

## Как я продал квартиру, чтобы инвестировать в облигации

А потом снова купил другую и затеял ремонт

Недвижимость 26.04.22  3К  173  4



**Михаил Шардин**

продал квартиру и вложился  
в облигации

В 2021 году я развелся и захотел перемен.

До этого мы жили в собственной двухэтажной квартире 90 м<sup>2</sup> в Перми. Подробно про нее я писал [в статье «Как жить в пентхаусе»](#). После развода мы с женой разъехались, и квартира стала пустовать. По брачному договору квартира принадлежала мне, но я решил продать ее, чтобы ничего не напоминало о прошлой жизни. Кроме того, за пустующую квартиру приходилось платить коммунальные платежи — порядка 8000 Р в месяц.

Сдавать квартиру с дорогим ремонтом было нерентабельно, а рынок недвижимости был на пике цен. Поэтому в апреле 2021 года я продал квартиру за 7,5 млн рублей, а вырученные деньги инвестировал на фондовом рынке: купил акции и облигации.

Таким образом, я мог получать пассивный доход от инвестиций и на эти деньги арендовать жилье. В статье расскажу, что из всего этого получилось и почему все-таки я отказался от съема.



Двухуровневая квартира, которую я продал. Из окон открывался шикарный вид на город, а еще к квартире прилагались машино-места на подземной парковке

## Как я продал квартиру и инвестировал деньги

Продажа квартиры заняла четыре месяца, из которых большую часть времени я потерял на бесполезное общение с риелторами. Они атаковали меня звонками, прикидывались покупателями и пытались заставить подписать с ними договор на продажу. В итоге я просто снизил цену на несколько сотен тысяч рублей, и покупатель быстро нашелся сам. Мы вышли на сделку и все оформили за несколько дней.

Как только я получил деньги — около 7,5 млн рублей, — завел их на брокерский счет. Я не стал диверсифицировать по валютам, а инвестировал исключительно в рублевые

активы. Вот по каким причинам:

1. Хотелось получать пассивный доход именно в рублях, чтобы на эти деньги снимать квартиру. Причем, по моим расчетам, я мог позволить себе квартиру классом выше, чем ту, то продал.
2. Я делал акцент на облигации, так как они дают прогнозируемую доходность, а по надежности почти как банковские депозиты. При этом у облигаций в иностранной валюте ставка около нуля, а рублевые в середине 2021 года [давали от 6,5% годовых](#).
3. Меньше проблем с налогообложением: по отечественным инструментам брокер выступает налоговым агентом и автоматически удерживает НДФЛ. В случае с американскими акциями, например, [возможно, придется декларировать](#) часть налога с дивидендов самостоятельно.



### Как продать квартиру: пошаговая инструкция

У меня также был основной заработок, с которого я жил. А на инвестиции пошли свободные деньги, которые я выручил с продажи квартиры. Еще у меня не было долгов или кредитов, которые нужно было обслуживать. Это важно, так как инвестиции сопряжены с рисками: например, активы могут уйти в просадку на долгое время.

Для поиска подходящих бумаг я использовал [свой скринер облигаций](#). Самыми надежными считаются государственные — ОФЗ, но чтобы повысить доходность, я покупал только корпоративные долговые бумаги. При этом я сильно дробил позиции: не более 100 000—150 000 ₽ на каждую. В результате мой портфель состоял из десятков бумаг. Так я минимизировал риск дефолта какой-либо из компаний.

Около 20% капитала я вложил в акции российских компаний, которые платили хорошие дивиденды, например «Газпрома» и «Фосагро». Таким образом, мой портфель ценных бумаг состоял на 80% из российских корпоративных облигаций и на 20% из акций. По моим расчетам, такой портфель должен был приносить не менее 10% годовых.



### Как я выбираю корпоративные облигации

В последние годы я читал много статей и дискуссий в интернете на тему того, что лучше, арендовать квартиру или владеть ею. При этом я сам даже [отвечал на такой вопрос читателю](#) в Тинькофф Журнале и все просчитывал.

Числа показывали, что по состоянию на 2021 год вариант с продажей квартиры был жизнеспособен. То есть можно было продать квартиру и вложить деньги в российские

облигации, зафиксировав доходность 9—10% годовых, и на поступающие проценты снимать квартиру.

Например, если продать квартиру за 6 млн рублей и купить облигации, можно было бы получать ежемесячно 44 516 ₽, или 38 729 ₽ с учетом налогов. За такие деньги можно было арендовать квартиру более высокого класса, чем ту, что я продал. Я жил в Мотовилихинском районе Перми. Это не окраина, но и не центральный район. А теперь доход с облигаций позволял переместиться в центр города.

## Среднерыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> в Мотовилихинском районе

80 тысяч ₽

60

40

20

0

апр  
2019

окт

апр  
2020

окт

июн  
2021

янв  
2022

Статистика цен на квартиры в Перми с 2019 по 2022 год в Мотовилихинском районе, где я жил. Как видим, стоимость квартир продолжает расти, но, вероятно, мы находимся вблизи пика рынка, так как в стране больше не действует льготное кредитование и населению все сложнее покупать недвижимость. Источник: «Домофонд»

## Моя первая съемная квартира



Я продал квартиру, вложил деньги в ценные бумаги, и поначалу все было хорошо. Я арендовал просторную квартиру 150 м<sup>2</sup> на 19-м этаже с шикарным ремонтом и отличным видом, поскольку какое-то время моя семья тоже там жила и нам всем требовалось личное пространство.

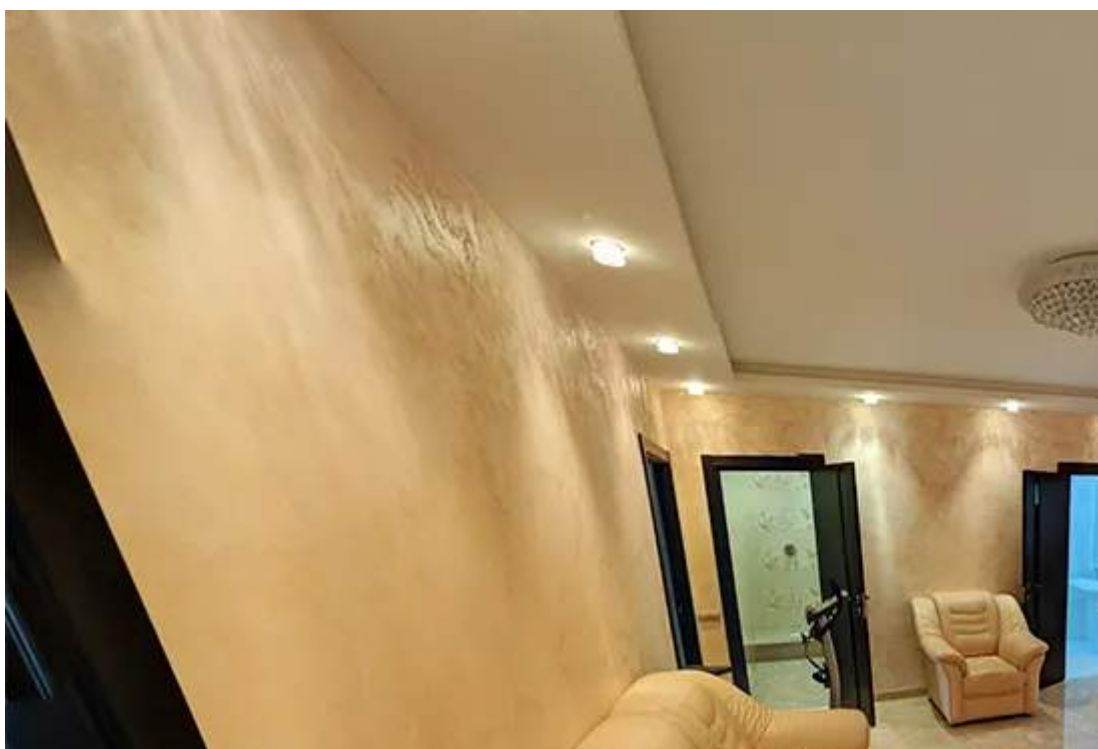
Квартира стоила 70 000 ₽ в месяц. Для Перми это очень круто, потому что в среднем двухкомнатную хрущевку можно снять за 15 000 ₽ в месяц. Еще более 10 000 ₽ уходило на коммуналку. Таким образом, все вместе мне обходилось в 80 000 ₽. И доход с инвестиций перекрывал большую часть этой суммы.

Квартира была просторной: кроме прихожей и центрального зала здесь были кухня, две большие спальни и два санузла. Но, пожив в квартире пять месяцев, я решил искать вариант побюджетнее, чтобы не платить огромные деньги за квартиру, где я, по сути, появлялся только под вечер и ночевал.



### Жизнь в съемной квартире: ожидания и реальность

Этот момент можно было спрогнозировать заранее, но в то время у меня был эмоционально нестабильный период в жизни: многие решения я принимал импульсивно и не всегда руководствовался финансовой составляющей. Мне нужно было время, чтобы перезагрузить свою жизнь.















## Вторая съемная квартира

Летом 2021 года я переехал в квартиру чуть меньшей площади — 130 м<sup>2</sup>. Ремонт в ней был не такой новый, но тоже хороший. Хозяин рассказывал, что планировкой и дизайном занимались специалисты и про квартиру даже однажды писали в архитектурном журнале.

Квартира находилась на седьмом этаже, так что вид из окон у меня стал менее впечатляющим. Но были и плюсы: например, во дворе не было проблем с парковкой, потому что за квартирой было закреплено свое место. Еще в квартире стояли фильтры на воду, в каждой комнате были кондиционеры, а на кухне в раковине — измельчитель бытовых отходов.

Однако больше всего мне нравилось, что плата за аренду была 40 000 Р, а коммуналка около 8000 Р. Таким образом, жить здесь обходилось почти вдвое дешевле, чем в предыдущей квартире.



### Какие документы проверить при аренде квартиры

С приходом осени я обнаружил еще один недостаток: к квартире были присоединены лоджии и из-за этого стало прохладно. У соседей снизу лоджии были «холодные», в результате в квартире пол сильно охлаждался. Хозяин вынес на лоджию батареи и предусмотрел электрические теплые полы, но держать их постоянно включенными было накладно: уходило много электричества.

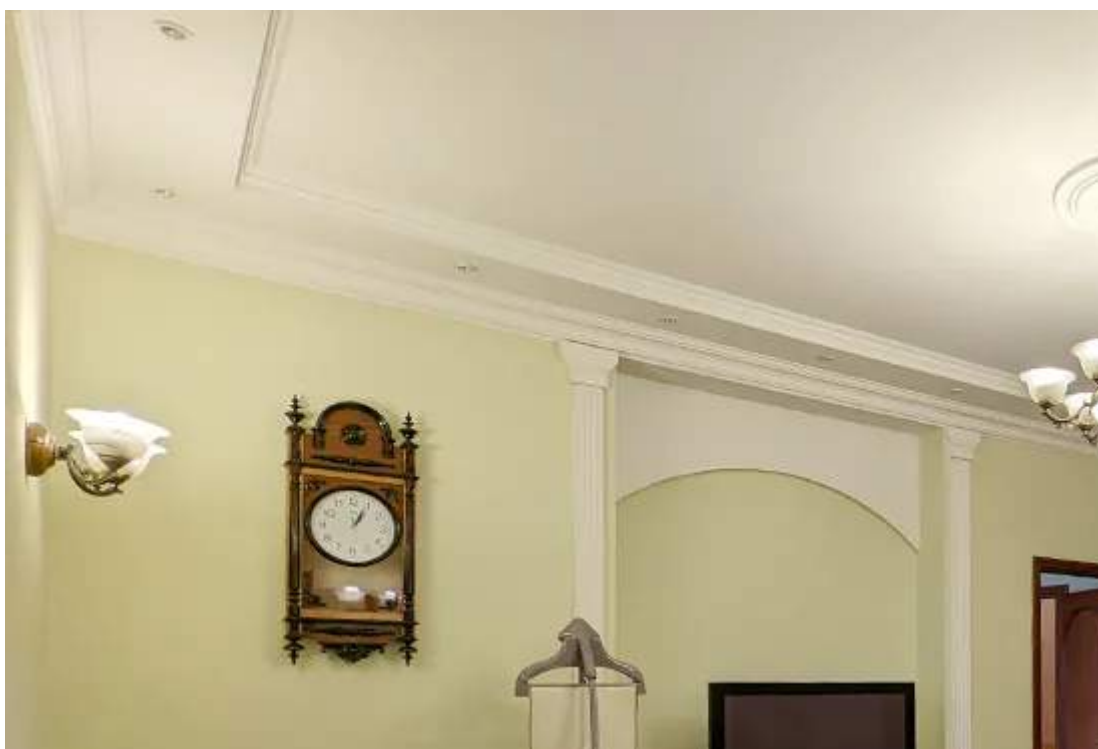
Еще я стал отмечать для себя минусы жизни в чужой квартире. Например, я не мог переобустроить все по своему усмотрению. В частности, я увлекаюсь умными домами и мне хотелось воплотить [некоторые технические решения](#).

Все это натолкнуло меня на мысли о своем жилье. С экономической точки зрения моя схема все еще работала, и портфель ценных бумаг приносил свой процент — в среднем около 70 000 Р ежемесячно. Но я уже смотрел в будущее и планировал рано или поздно создать новую семью. А у любой семьи, считаю, обязательно должно быть собственное жилье. Это надежный вариант на случай непредвиденных жизненных обстоятельств: всегда будет крыша над головой.

### Что проверить перед арендой жилья: чек-лист бдительного квартиранта

В итоге я задался целью купить новую квартиру, а пока продолжил жить в съемной.













## Так все же арендовать или покупать квартиру

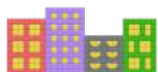
Перед тем как купить квартиру, я еще раз взвесил все аргументы за и против. Перечислю их.

**Плюсы аренды жилья.** В пользу инвестирования капитала в ценные бумаги и аренды жилья говорили следующие факторы:

1. Ценные бумаги **обладают высокой ликвидностью**, в то время как квартира — нет. Акции и облигации можно продать или купить в любой момент, когда работает биржа. А чтобы продать или купить квартиру, могут уйти месяцы, даже годы.
2. Ценные бумаги позволяют широко диверсифицировать капитал — вложить в разные инструменты и в разной валюте. В частности, это позволяет защититься **от девальвации рубля**. Ведь если взять рост цен на жилье в последнем десятилетии

и пересчитать в доллары, окажется, что вложенный в квартиру капитал на самом деле уменьшился. То есть исторически темпы обесценивания рубля выше, чем скорость роста цен на жилье.

3. В стабильной рыночной конъюнктуре ценные бумаги обычно дают лучшую доходность, чем сдача квартиры в аренду. Таким образом, если инвестировать достаточно большой капитал, процентов с него должно хватать и на аренду жилья, и на жизнь. В частности, на этом основана [концепция раннего выхода на пенсию FIRE](#).
4. Если арендовать квартиру, ты не привязан к месту. Это особенно актуально при удаленной работе и желании путешествовать. Торговать на бирже можно также из любой точки планеты, где есть интернет. И можно вести сезонный образ жизни: в теплые месяцы жить в России, а зимой, например, [в Армении](#).



Как менялись цены на жилье  
с 2000 года

## Среднерыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> в Москве

7 тысяч \$



Как менялась стоимость жилья в Москве в долларах за 1 м² в период с 2000 по 2022 год. Те, кто купил квартиру в период с 2006 по 2015 год, в пересчете на доллары получили только убыток. Источник: [ИРН](#)

**Минусы аренды жилья.** Свое жилье дает психологический комфорт, но есть и важный экономический аспект — инфляция.

При растущей инфляции стремительно поднимаются цены на все группы товаров, продовольствие, на аренду квартиры и коммунальные платежи. При этом деньги теряют покупательную силу. И не факт, что инвестиции в ценные бумаги смогут компенсировать потери. В частности, в случае высокой инфляции центральный банк обычно повышает ключевую ставку, отчего длинные облигации с фиксированным купоном автоматически теряют в цене.



### Что такое инфляция

Еще один риск инвестиций в ценные бумаги: если случится кризис, по каким-то облигациям могут объявить дефолт, а большинство акций упадет в цене. В частности, может случиться «черный лебедь» — событие, которое изначально кажется редким и трудно прогнозируемым, например какой-нибудь катаклизм, и это обрушит фондовый рынок.

В таких условиях собственная недвижимость — хоть и не столь ликвидный, но надежный вариант, который дает защиту от инфляции. Учитывая это, в конце 2021 года я полностью вышел из акций, оставив в своем портфеле небольшую долю облигаций. Остальные деньги пошли на покупку новой квартиры.

<div> <div>ВТБ</div> <div>Главная Биржа История Витрина Лента Прочее</div> <div> </div> </div>							
11:46:10	<div>ТФН 01</div> <div>RU000A102QY6.TQCB</div>	99,4 %	Продажа 26 лот.	25 844,00 Р	4588668397	26994623726	▼
<div>01.11.2021</div> <div>Обороты за сутки: 1 834 675,37 Р</div>							
17:27:47	<div>ПР-Лиз 2Р1</div> <div>RU000A1022E6.TQCB</div>	100,02 %	Продажа 19 лот.	19 003,80 Р	4584853715	26979303336	▼
17:27:47	<div>ПР-Лиз 2Р1</div> <div>RU000A1022E6.TQCB</div>	100 %	Продажа 31 лот.	31 000,00 Р	4584853716	26979303336	▼
17:27:12	<div>ЮниМетр01</div> <div>RU000A100T81.TQIR</div>	100,21 %	Продажа 48 лот.	48 100,80 Р	4584847783	26979273477	▼
17:27:12	<div>ЮниМетр01</div> <div>RU000A100T81.TQIR</div>	100,23 %	Продажа 1 лот.	1 002,30 Р	4584847782	26979273477	▼
17:26:43	<div>ЭБИС Б1Р01</div> <div>RU000A100VY0.TQCB</div>	100,17 %	Продажа 1 лот.	1 001,70 Р	4584843290	26979247853	▼
17:26:43	<div>ЭБИС Б1Р01</div> <div>RU000A100VY0.TQCB</div>	100,16 %	Продажа 1 лот.	1 001,60 Р	4584843291	26979247853	▼



17:26:43	 ЭБИС Б1P01 RU000A100VY0.TQCB	100,15 %	Продажа 47 лот.	47 070,50 Р	4584843292	26979247853	▼
17:26:10	 ТрансФ1P04 RU000A0ZYEB1.TQCB	99,29 %	Продажа 9 лот.	8 936,10 Р	4584837766	26979214841	▼
17:26:10	 ТрансФ1P04 RU000A0ZYEB1.TQCB	99,29 %	Продажа 1 лот.	992,90 Р	4584837767	26979214841	▼

Скриншот кабинета брокера с частью продаж облигаций

Катаклизм действительно случился, поэтому, если бы я надумал покупать квартиру в феврале или марте 2022 года, у меня бы ничего не получилось. Когда я покупал квартиру осенью 2021 года, продавцы волновались насчет сроков оплаты, и это было отдельным пунктом разговоров. А с учетом того, что у меня деньги были вложены, мне нужно было время, чтобы выбрать, из каких бумаг выгоднее выйти, и потом еще вывести деньги с биржи. На все ушло около полутора недель.

Но весной 2022 года биржа оказалась закрыта почти на целый месяц, и сделка по конкретной квартире однозначно сорвалась бы, а я потерял бы задаток. Поскольку деньги на покупку квартиры я держал в корпоративных облигациях, поводов волноваться у меня не было. Но в итоге я запрыгнул в последний вагон поезда ликвидного рынка.



Как правильно дать задаток  
при покупке квартиры

КАК ДЕЛАТЬ БОЛЬШИЕ ДЕЛА

## Курс о ведении проектов в подарок

Дарим курс «Как начать и закончить большое дело» тем, кто оформит карту Tinkoff Black до 15 мая

Покажите условия

## Как я искал новую квартиру

Осенью 2021 года я приступил к полноценным поискам жилья. Изначально было сложно определиться с тем, какую именно квартиру искать. Главным критерием для меня стало большое количество комнат, то есть мне подходили трех- или четырехкомнатные квартиры. Казалось бы, странно, что одинокий мужчина ищет так много комнат, но часть недели, а иногда и всю неделю я живу с сыном, а еще задумываюсь о новой семье. Плюс кабинет был бы несомненным плюсом в квартире.

Еще для меня было важно качество дома и расположение. В Перми с новостройками в центре беда: их можно посчитать по пальцам одной руки. Поэтому в основном я смотрел квартиры в центре на вторичном рынке, но в хороших домах.

Вскоре я понял, что мне сложно искать подходящий вариант самостоятельно: созвоны и просмотры отнимали много времени. Тогда я обратился к местному риелтору — коллеге моего знакомого. Мы не подписывали договор, а просто договорились устно.



### Как правильно составить договор с риелтором

За следующий месяц мы посмотрели 50 различных квартир. Происходило это так: я искал варианты, которые мне нравятся, на «Авито» или «Циане», отправлял ссылки риелтору, а он обзванивал продавцов и организовывал просмотр.

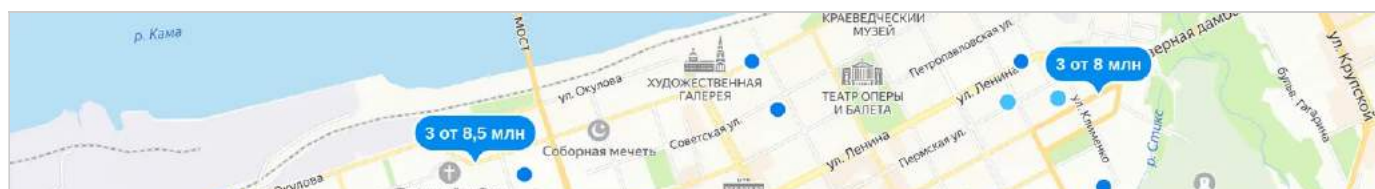
Изначально я смотрел квартиры в ценовом диапазоне около 7 млн рублей, но такие продавались преимущественно в отдаленных районах или старых домах. Многие квартиры при площади 100 м<sup>2</sup> имели только две изолированные комнаты, что меня не устраивало.

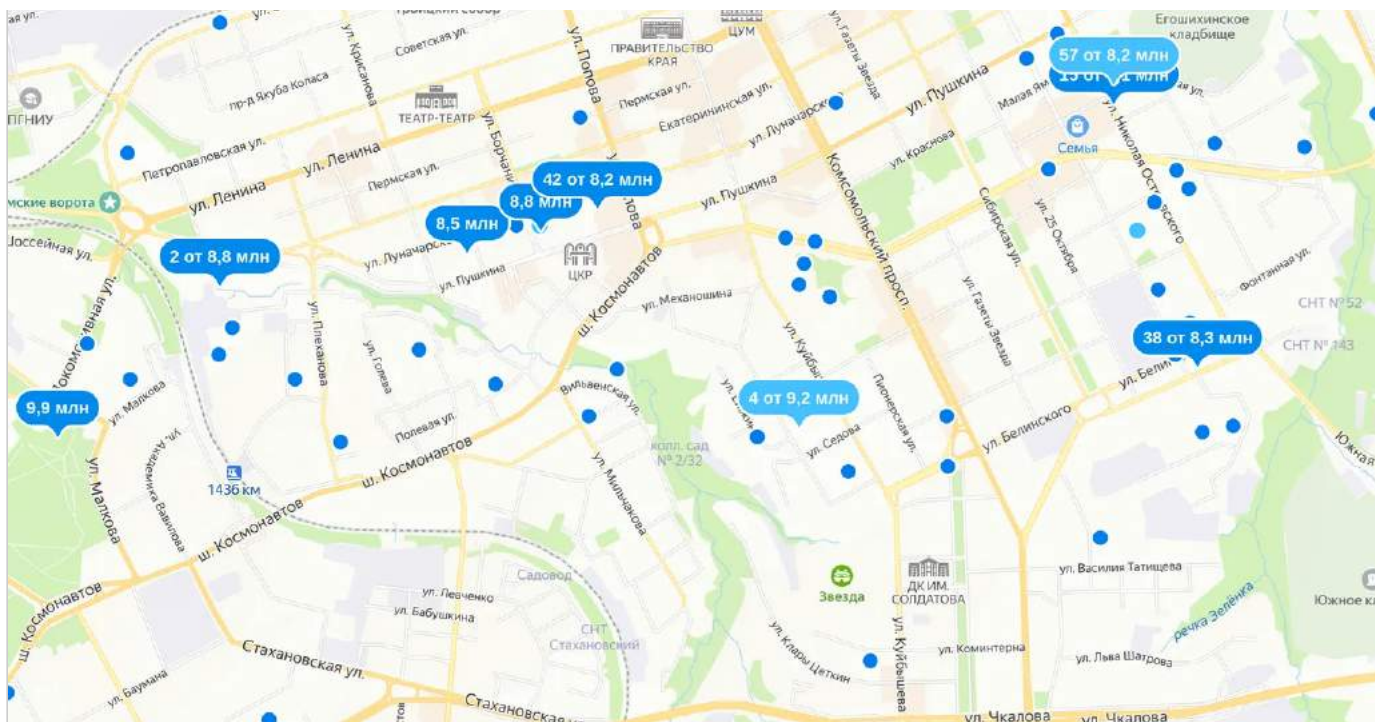
За день нам с риелтором удавалось посмотреть по три-четыре квартиры. И в результате я выбрал три, которые подходили мне лучше других. На просмотр этих квартир я также позвал родителей, чтобы они высказали свое мнение.



### Как купить квартиру

Еще стало ясно, что продавцы халатно относятся к объявлениям на сайтах: не выкладывают планировки квартир и подробности, например о типе парковки. Полную и достоверную информацию можно было получить только на месте.





Так выглядели мои фильтры поиска квартиры. Для Перми «Авито» — самый актуальный ресурс, ведь на «Циане» часто попадались объявления квартир, которые были уже проданы, но не сняты с доски объявлений. Источник: [avito.ru](https://www.avito.ru)

**Вариант покупки № 1.** Это была хорошая трехкомнатная квартира в центре, но меня смутило, что квартиру пару лет назад нынешние хозяева уже выставляли на продажу, — эту информацию раскопал риелтор по архивам объявлений.

Риелтор со стороны продавца не дала внятного ответа на это. А когда мы заговорили о возможной скидке, она твердо отказала. Мол, собственникам нужны были деньги, и они не хотели уступать в цене. За квартиру 92,5 м<sup>2</sup> они просили 8 950 000 Р, то есть 96 757 Р за 1 м<sup>2</sup>.

По итогу нескольких просмотров я решил выходить на сделку. Когда риелтор продавца раскрыла паспортные данные собственников квартиры, я еще раз все проверил, следуя рекомендациям из статьи «9 сервисов для проверки квартиры перед покупкой». В базе судебных актов я нашел, что продавец судился с управляющей компанией из-за протечки кровли. Квартира находилась на последнем жилом этаже, а над ней был технический этаж.

Тогда я попросил продавцов организовать показ технического этажа — сначала они тянули время, предлагая мне сперва внести задаток, а потом дали телефон управляющей компании. Там нам твердо сказали, что доступ на технический этаж никому не дадут.

Сообщество 05.04.22

Стоит ли сейчас продавать квартиру и класть деньги на вклад, а затем покупать другую квартиру?



А однажды вечером я увидел, что на техническом этаже горит свет. Не знаю, что там происходило на самом деле, но вся эта ситуация меня смутила — я решил не рисковать и отказался подписывать бумаги.



Дом в Перми, где я чуть не купил квартиру. Но меня отпугнула история с техническим этажом и странное поведение управляющей компании. Источник: [uspeh59.ru](https://uspeh59.ru)

**Вариант покупки № 2.** К тому времени на просмотрах я уже не стеснялся сразу разговаривать с собственниками о скидке. К сожалению, чаще мне попадались люди, которые не хотели торговаться. То есть они даже не рассматривали возможность скинуть 3—5% от цены, в то время как их квартира продавалась уже много месяцев. Не удивительно, что эти объекты до сих пор, спустя полгода, можно найти среди объявлений.

Так получилось и со вторым вариантом, который я присмотрел для покупки. Это была квартира площадью 88 м<sup>2</sup> за 9 750 000 ₽. Владельцы отказались скинуть 300 000 ₽ и не шли ни на какие уступки. В итоге я нашел другой, более выгодный вариант.

Пермь · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 3-комнатные

**3-к. квартира, 105 м<sup>2</sup>, 3/13 эт.**

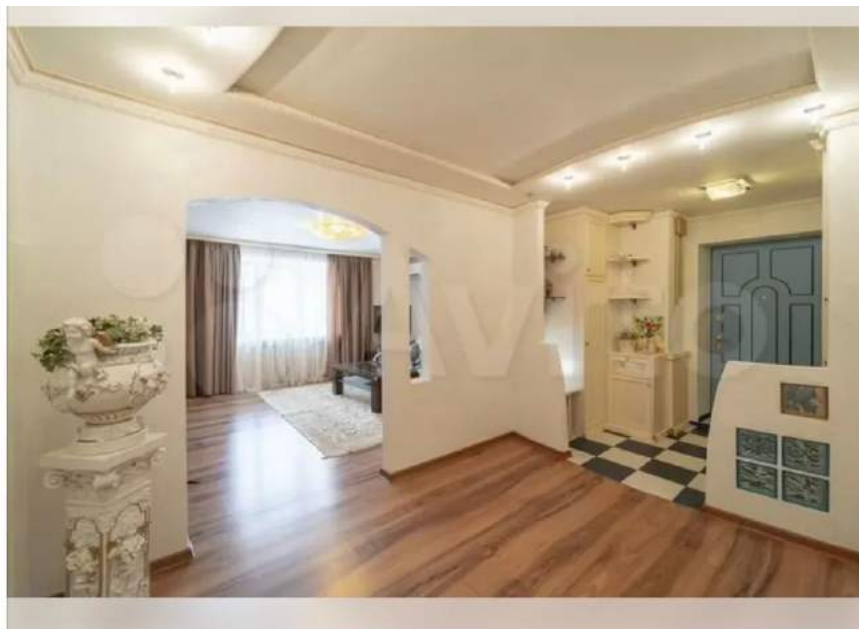
**10 000 000 ₽**

95 238 ₽ за м<sup>2</sup>

❤ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

6 апреля в 15:05



Показать телефон  
в XXX XXX-XX-XX



Владельцы этой квартиры отказались чуть скинуть цену, и я нашел более выгодный вариант. Источник: [avito.ru](https://www.avito.ru)

## Какую квартиру я купил

Я выбрал квартиру 102 м<sup>2</sup>, в которой были четыре изолированные комнаты, кухня, два санузла, прихожая и лоджия.

Решающим фактором для меня стало расположение дома: в центре города и вдалеке от загруженных улиц. Сам дом хоть и большого размера, но разделен на подъезды с малым количеством квартир — по 20 в каждом.

Еще одно преимущество — квартира контактирует с соседями только одной стеной: все другие стены наружные. Правда, есть соседи сверху и снизу.

Недостаток — нет подземной парковки, но дому больше 10 лет, и раньше их просто не строили. Прошлой осенью [я купил бензиновый автомобиль вместо дизельного](#), поэтому оставлять его под открытым небом для меня уже было не так критично.

В октябре 2021 года я заплатил за квартиру 8,7 млн рублей. В тот момент основные деньги я держал в коротких облигациях. Я продал их и перевел деньги на аккредитив банка — специальный счет для безопасных расчетов на сделках. По сути, это как банковская ячейка, только расчеты происходят в безналичной форме.



## Что такое аккредитив

После этого мы подали все необходимые документы и договор купли-продажи в кадастровую палату Федеральной службы государственной регистрации, и примерно через две недели я официально стал собственником квартиры.

Риелтору за его содействие по результату сделки я заплатил 70 000 Р.

Как снижалась цена квартиры, которую я в итоге купил

### 07.04.2021

Значение 12 100 000

### 13.04.2021

Значение 11 990 000

Разница 110 000 ↓

### 12.05.2021

Значение 10 200 000

Разница 1 790 000 ↓

### 02.06.2021

Значение 9 370 000

Разница 830 000 ↓

### 08.07.2021

Значение 8 990 000

Разница 380 000 ↓

### 14.10.2021

Значение 9 180 000

Разница 190 000 ↑

### 19.10.2021

Значение 8 990 000

Разница 190 000 ↓























## Планировка купленной квартиры







Плюсы: четырехкомнатная квартира в историческом центре

Таблица показывает, как снижалась цена квартиры, которую я в итоге купил. Цена снижалась, скорее всего, из-за того, что была изначально завышена

## Как я затеял ремонт в квартире

Мне хотелось модернизировать квартиру и организовать умный дом. Для этого требовалось заменить всю электрическую проводку в квартире, а это означало полноценный ремонт.

Точного понимания расходов у меня не было, но хотелось уложиться в 1,5 млн рублей. Вкладывать больше я не был готов, так как в будущем отбить затраты при продаже квартиры будет сложно.

Я собирался сделать современный ремонт и использовать недорогую мебель из «Икеи» и La Redoute. То есть никаких роскошных диванов по 700 000 Р и итальянской

сантехники по 300 000 ₽.

Деньги на ремонт у меня были заранее, часть из них все еще лежала в облигациях. В декабре 2021 года я завез в квартиру строителей, которые приступили к демонтажу старого ремонта. Они приехали со своими инструментами. Демонтажные работы длились около четырех недель, и на них я потратил 161 373 ₽.



Как я использовал методику из ИТ-индустрии, чтобы найти дизайнера и спланировать ремонт

Работы и услуги мастеров по ремонту стоили 173 820 ₽

#### Демонтаж потолка ГКЛ

Ед. изм.	м²
Кол-во	49
Стоимость за единицу	500 ₽
Итог	24 500 ₽

#### Демонтаж обоев в два слоя со стен

Ед. изм.	м²
Кол-во	118
Стоимость за единицу	200 ₽
Итог	23 600 ₽

#### Демонтаж обоев в два слоя

Ед. изм.	м²
Кол-во	116
Стоимость за единицу	200 ₽
Итог	23 200 ₽

#### Вывоз мусора

Ед. изм.	машины
Кол-во	3
Стоимость за единицу	6000 ₽
Итог	18 000 ₽

#### Демонтаж ГКЛ со звукоизоляцией

Ед. изм.	м²
Кол-во	32
Стоимость	500 ₽

за единицу

Итог 16 000 ₽

**Демонтаж плитки со стен**

Ед. изм. м²

Кол-во 42

Стоимость  
за единицу 300 ₽

Итог 12 600 ₽

**Демонтаж плитки с пола**

Ед. изм. м²

Кол-во 22

Стоимость  
за единицу 300 ₽

Итог 6600

**Вывоз мебели и зеркал**

Итог 6500 ₽

**Демонтаж ламината**

Ед. изм. м²

Кол-во 43

Стоимость  
за единицу 100 ₽

Итог 4300 ₽

**Демонтаж шкафа-купе**

Ед. изм. шт.

Кол-во 2

Стоимость  
за единицу 2000 ₽

Итог 4000 ₽

**Демонтаж ламината**

Ед. изм. м²

Кол-во 39

Стоимость  
за единицу 100 ₽

Итог 3900 ₽

**Демонтаж багета потолочного**

Ед. изм. пог. м

Кол-во 86

Стоимость  
за единицу 40

3440 ₽

Итого

**Демонтаж обоев на откосах**

Ед. изм. шт.

Кол-во 15

Стоимость  
за единицу 200 ₽

Итого 3000 ₽

**Демонтаж обоев на откосах**

Ед. изм. пог. м

Кол-во 14

Стоимость  
за единицу 200 ₽

Итого 2800 ₽

**Обеспыливание пола**

Ед. изм. м²

Кол-во 91

Стоимость  
за единицу 30 ₽

Итого 2730 ₽

**Демонтаж розеток**

Ед. изм. шт.

Кол-во 47

Стоимость  
за единицу 50 ₽

Итого 2350 ₽

**Демонтаж плинтусов**

Ед. изм. шт.

Кол-во 45

Стоимость  
за единицу 50 ₽

Итого 2250 ₽

**Демонтаж обоев с потолка**

Ед. изм. м²

Кол-во 10

Стоимость  
за единицу 200 ₽

Итого 2000 ₽

**Демонтаж плинтуса напольного**

Ед. изм. м²

Кол-во 36



Стоимость за единицу	50 ₽
Итого	1800 ₽

**Демонтаж потолков пласт.**

Ед. изм.	м²
Кол-во	8
Стоимость за единицу	200 ₽
Итого	1600 ₽

**Подъем материалов**

Итого	1200 ₽
-------	--------

**Демонтаж джакузи**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	1
Стоимость за единицу	1000 ₽
Итого	1000 ₽

**Демонтаж короба ГКЛ в санузлах**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	2
Стоимость за единицу	500 ₽
Итого	1000 ₽

**Демонтаж углового шкафа**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	1
Стоимость за единицу	1000 ₽
Итого	1000 ₽

**Демонтаж тумбы с раковиной**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	1
Стоимость за единицу	800 ₽
Итого	800 ₽

**Демонтаж подрозетников**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	14
Стоимость за единицу	50 ₽

Итог	700 ₹
------	-------

**Демонтаж унитаза**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	2
Стоимость за единицу	300 ₹
Итог	600 ₹

**Демонтаж водонагревателя**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	1
Стоимость за единицу	500 ₹
Итог	500 ₹

**Демонтаж автоматов**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	9
Стоимость за единицу	50 ₹
Итог	450 ₹

**Демонтаж штукатурки**

Ед. изм.	м²
Кол-во	2
Стоимость за единицу	200 ₹
Итог	400 ₹

**Демонтаж вентиляторов**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	2
Стоимость за единицу	200 ₹
Итог	400 ₹

**Демонтаж биде**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	1
Стоимость за единицу	300 ₹
Итог	300 ₹

**Демонтаж раковины**

Ед. изм.	шт.
----------	-----

Кол-во	1
Стоимость за единицу	300 ₽
Итог	300 ₽

Потратил на материалы для ремонта 19 138 ₽

#### Материалы

Итог	2270 ₽
------	--------

#### Мешки для мусора

Ед. изм.	шт.
Кол-во	60
Стоимость за единицу	28 ₽
Итог	1680 ₽

#### Мешки для мусора

Ед. изм.	шт.
Кол-во	60
Стоимость за единицу	25 ₽
Итог	1500 ₽

#### Копии ключей

Итог	1500 ₽
------	--------

#### Мешки для мусора

Ед. изм.	шт.
Кол-во	50
Стоимость за единицу	29 ₽
Итог	1450 ₽

#### Мешки для мусора

Ед. изм.	шт.
Кол-во	50
Стоимость за единицу	22 ₽
Итог	1100 ₽

#### Мешок для пром. пылесоса

Ед. изм.	шт.
Кол-во	4
Стоимость за единицу	193 ₽
Итог	772 ₽

**Мешок для пром. пылесоса**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	4
Стоимость за единицу	187 ₽
Итог	748 ₽

**Бур 6 × 100**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	3
Стоимость за единицу	240 ₽
Итог	720 ₽

**Потолочный светильник на тест**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	1
Стоимость за единицу	685 ₽
Итог	685 ₽

**Лента малярная 50 × 50**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	4
Стоимость за единицу	165 ₽
Итог	660 ₽

**Правило 2,5 м**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	1
Стоимость за единицу	630 ₽
Итог	630 ₽

**Правило 2 м**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	1
Стоимость за единицу	560 ₽
Итог	560 ₽

**Теплоизлучатель 200 Вт, E27**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	12

Стоимость:



Стоимость за единицу	39 ₽
Итого	468 ₽

**Ролик 250 мм, ядро 44**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	1
Стоимость за единицу	400 ₽
Итого	400 ₽

**Ведро 20 л**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	2
Стоимость за единицу	175 ₽
Итого	350 ₽

**Таз 60 л**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	1
Стоимость за единицу	350 ₽
Итого	350 ₽

**Маска техническая**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	4
Стоимость за единицу	85 ₽
Итого	340 ₽

**WAGO клемма 222-413**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	12
Стоимость за единицу	28 ₽
Итого	336 ₽

**Пленка укрывочная**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	1
Стоимость за единицу	320 ₽
Итого	320 ₽

**Ведро для краски**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	1
Стоимость за единицу	265 ₽
Итог	265 ₽

**Валик фасадный 58 × 240**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	1
Стоимость за единицу	245 ₽
Итог	245 ₽

**Переходник**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	2
Стоимость за единицу	110 ₽
Итог	220 ₽

**Скотч 50 × 66**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	2
Стоимость за единицу	90 ₽
Итог	180 ₽

**Респиратор**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	2
Стоимость за единицу	90 ₽
Итог	180 ₽

**Перчатки**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	4
Стоимость за единицу	40 ₽
Итог	160 ₽

**СИЗ-5 красные**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	18
Стоимость за единицу	8 ₽

111 D

Итого	144 ₹
-------	-------

**Маркер-краска**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	1
Стоимость за единицу	140 ₹
Итого	140 ₹

**Бита Ph2-50**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	1
Стоимость за единицу	120 ₹
Итого	120 ₹

**Теплоизлучатель E27 150 Вт**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	4
Стоимость за единицу	30 ₹
Итого	120 ₹

**Порошок красящий синий**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	1
Стоимость за единицу	105 ₹
Итого	105 ₹

**Дюбель-хомут**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	1
Стоимость за единицу	90 ₹
Итого	90 ₹

**Ручка для валика**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	1
Стоимость за единицу	88 ₹
Итого	88 ₹

**Карандаш малярный**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	6

Стоимость за единицу	14 ₽
Итог	84 ₽

**Изолента 9 × 20**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	1
Стоимость за единицу	80 ₽
Итог	80 ₽

**Перчатки ПВХ**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	2
Стоимость за единицу	26 ₽
Итог	52 ₽

**Мешки для мусора**

Ед. изм.	шт.
Кол-во	1
Стоимость за единицу	26 ₽
Итог	26 ₽















**Что обнаружилось при демонтаже.** После демонтажа потолочного покрытия выяснилось, что во всей квартире занижен уровень потолка: более 10 см съел подвесной потолок из гипсокартона на подвесном каркасе. А в коридоре была балка, которую предыдущие собственники полностью закрыли потолком в один уровень — там потеря в высоте составила 20 см.

Для меня высота потолков — важный аспект, так как мой рост почти два метра. Поэтому я решил убрать все лишние конструкции.

Еще при демонтаже обнаружили скрутки на электрических проводах — крайне ненадежное соединение. Причем одна из скруток была прямо под джакузи в коробе, что небезопасно.



Как демонтировать старый ремонт в квартире



На потолке виден металлический каркас из профиля. На полах в квартире были уложены плитка и ламинат





В процессе демонтажа вылезли неприятные скрутки на электрических проводах, которые были сделаны предыдущими строителями 16 лет назад

Но самая неприятная находка ждала нас в ванной комнате. На стояке горячей воды обнаружился свищ — сквозное повреждение стенки трубы в виде небольшого отверстия, что чревато протечкой. Чаще всего свищ появляется на старых трубах, которые требуют безотлагательной замены.

Строители сразу сказали мне, что стояк горячей воды выглядит аварийным. По закону стояки отопления и водоснабжения относятся к общедомовой собственности, так как используются всеми жильцами дома. А в случае аварии возмещать ущерб должна управляющая организация. Но я очень скептически настроен относительно возмещения ущерба, и проверять на практике мне этого не хотелось.



Как я отремонтировала  
квартиру в центре  
Петербурга

Поэтому я известил управляющую компанию о проблеме, а местный сантехник пришел и осмотрел трубу. Управляющая компания затем связалась с моими соседями выше



и ниже, чтобы договориться о замене трубы, но это ничем не закончилось: соседи заявили, что у них нет проблем, а мои их не интересуют. И раз это не плановые работы по замене стояка, то проводить их и ломать у себя плитку они не позволяют.

После этого я встретился с соседом сверху, чтобы обсудить проблему, но разговор ничем не закончился: сосед даже не захотел посмотреть на прогнившую трубу.

Он сказал, что в случае замены труб я буду должен заменить у него плитку, так как труба у него зашита в коробе. Делать же ремонт в чужой квартире не входило в мои планы.

Поэтому я заменил только часть трубы внутри квартиры. А также застраховал квартиру и ответственность от затопления: есть специальные сайты-агрегаторы, которые оформляют подобную страховку в два клика. В моем случае страховка с покрытием 300 000 Р на год стоила 2700 Р. Осмотр квартиры при этом не требуется.



Я затопила шесть квартир  
и получила страховую  
выплату

7. СВЕДЕНИЯ О ЗАСТРАХОВАННОМ ИМУЩЕСТВЕ, ОБЪЕКТЕ СТРАХОВАНИЯ, РИСКАХ И УСЛОВИЯХ:				
Объект страхования	Страховые риски (пакет)	Страховая сумма	Страховой тариф, %	Страховая премия
Внутренняя отделка и инженерное оборудование	Базовый	300 000,00	0,2	600,00
Гражданская ответственность	Ответственность Оптимальный	300 000,00	0,7	2 100,00
8. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:		2 700,00 руб. (Две тысячи семьсот рублей)		
Страховой тариф рассчитывается, как отношение страховой премии к страховой сумме.				
9. ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно в срок до 28.01.2022		
10. ФРАНШИЗА:		Отсутствует		
11. ЛИЦА, ГРАЖДАНСКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРЫХ ЗАСТРАХОВАНА:				
Лица, осуществляющие эксплуатацию Застрахованного имущества согласно нормам и правилам, установленным законодательством Российской Федерации. Действие Полиса также распространяется на требования о возмещении вреда, заявленные лицам, ответственность которых застрахована, но возникшие в связи с действиями иных привлекаемых ими лиц, для выполнения работ по договорам оказания услуг, подряда, субподряда и т.п., ответственность за действия которых может быть возложена на лиц, ответственность которых застрахована.				

Страховка в конце 2021 года мне обошлась в 2700 Р

**Что имеем сейчас.** По состоянию на середину марта 2022 года ремонтные работы закончены примерно на 65%. Строители сделали большую часть подготовительных работ, заменили всю электрику и водопроводные трубы и укладывают плитку в санузлах.

Затраты на ремонт я считаю по неделям и в среднем трачу 160 000 Р в неделю с учетом всех работ и материалов. А с начала ремонта я потратил уже порядка 2 млн рублей.

К сожалению, стремительный рост цен осложнил ситуацию, и я не уложился в изначальный бюджет.



Сантехник из управляющей компании осматривает найденный свищ







Свищ на трубе горячего водоснабжения вблизи. Трубам 14 лет



Фотографии после демонтажа части стяжки в ванной. На фотографии видно уже подготовленный сантехнический короб — он выкрашен белой краской

## Что в итоге

С точки зрения финансов моя история скорее показывает пример нерационального поведения. Я пережил развод, моя жизнь изменилась, и какое-то время ушло на то, чтобы просто прийти в себя.

Вот что по итогу вышло:

1. В апреле 2021 года я продал квартиру 90 м<sup>2</sup> не в центральном районе Перми за 7,5 млн рублей.
2. С апреля по ноябрь 2021 года держал 7,5 млн рублей преимущественно в российских корпоративных облигациях — у меня нет точных расчетов, но мне удалось заработать больше, чем если бы деньги лежали на банковском депозите.
3. В ноябре 2021 года купил квартиру 102 м<sup>2</sup> в центре Перми за 8,7 млн рублей.

Вряд ли можно говорить о финансовой выгоде в этой схеме. Скорее, я получил жизненный опыт.



Как я купила квартиру  
с камином в старом фонде  
Петербурга

Мои затраты на аренду квартир составили:

1. Пять месяцев по 80 000 Р — выходит 400 000 Р.
2. До сих пор я арендую квартиру, так как в купленной идет ремонт. Я плачу 47 000 Р в месяц, и за 10 месяцев потратил 470 000 Р.

Еще 2 млн я уже потратил на ремонт. Вместе с затратами на аренду выходит 3 млн рублей или чуть больше.

## Какие выводы я сделал из этой истории

1. У человека обязательно должно быть собственное жилье. Это дает чувство комфорта и безопасности. Например, тогда потеря работы уже не так страшна, как в случае, если арендуешь жилье.
2. Любые свободные деньги нужно инвестировать. Причем вложения нужно **диверсифицировать по валютам и странам**. Недвижимость я воспринимаю тоже как часть инвестиций, и она как материальный актив надежна в период высокой инфляции.
3. Жилье лучше искать, когда в жизни есть определенность и стабильность. Тогда ты лучше понимаешь, что тебе нужно. Когда я принял решение, что мне нужно

жилье с расчетом на будущую семью, я лучше понял параметры квартиры, которая мне нужна.

4. Хотя мне не нравятся риелторы, считаю, что в моем случае риелтор принес пользу. Я сэкономил много сил — правда, в итоге риелтор попросил доплату, ведь люди обычно смотрят 7—10 вариантов, а не 50, как я. Комиссия риелтора составила 70 000 Р.
5. Торговаться обязательно нужно. Если продавец отказывается даже от символической скидки, стоит задуматься. Ведь всегда найдутся варианты получше, где продавец будет сговорчивее.

### Как в 2022 году лучше распорядиться свободной квартирой?



Сдавать в аренду



Продать, а деньги инвестировать



Продать и переехать в загородный дом



Ничего не делать



26.04.22 3K Тэги: недвижимость, жилье, квартира Обложка — DjordjeDjurdjevic / iStock



**Михаил Шардин**

26.04, 12:31

Как вы считаете: лучше арендовать жилье и инвестировать или купить свое?

Ваш ответ

Комментарии проходят модерацию [по правилам журнала](#)

173

По рейтингу По порядку



Ещё 169 мнений

---

[Вакансии](#)

[Сообщить о проблеме](#)

[О проекте](#)

[Контакты](#)

[Политика конфиденциальности](#)

[Правила пользования сайтом](#)



АО «Тинькофф Банк» лицензия №2673

2022 [journal@tinkoff.ru](mailto:journal@tinkoff.ru)