

РЕМОНТ КВАРТИРЫ БЕЗ СТРЕССА

Полное
руководство
от идеи
до новоселья



ПЛАНИРОВАНИЕ
И ДИЗАЙН



ВЫБОР
МАТЕРИАЛОВ



КОНТРОЛЬ
РАБОТ



ГАРАНТИЯ
РЕЗУЛЬТАТА

Мечта
План
Реализация 

АВТОР:

ДМИТРИЙ РОЖКОВ

ДМИТРИЙ РОЖКОВ

**Ремонт квартиры без
стресса. Полное руководство
от идеи до новоселья**

«Автор»

2026

РОЖКОВ Д.

Ремонт квартиры без стресса. Полное руководство от идеи до новоселья / Д. РОЖКОВ — «Автор», 2026

Для тех, кто делает сам. Вы решили сэкономить на рабочих и все сделать своими руками? Отлично. Эта книга даст вам технологические карты, поможет не наделать фатальных ошибок и понять, где «самоделка» уместна, а где лучше не рисковать. Для тех, кто нанимает бригаду. Вы планируете заказать ремонт «под ключ» или нанимаете частных мастеров? Еще лучше! Вам не нужно уметь класть плитку, но вам обязательно нужно знать, как это делается правильно, чтобы вас нельзя было обмануть. Вы станете грамотным заказчиком, а прорабы и строители чувствуют таких людей за версту и работают на них совсем иначе.

© РОЖКОВ Д., 2026

© Автор, 2026

Содержание

Глава	5
Конец ознакомительного фрагмента.	15

ДМИТРИЙ РОЖКОВ

Ремонт квартиры без стресса. Полное руководство от идеи до новоселья

Глава

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ. Почему ремонт пугает больше, чем пожар?

ЧАСТЬ 1. Фундамент ремонта: Планирование и Дизайн

Глава 1. Как понять, чего ты хочешь. Сбор референсов и формирование стиляГлава 2. Замеры и обмерный план. Ошибки, которые стоят сотни тысяч рублейГлава 3. Планировочные решения и эргономика. Искусство жить удобноГлава 4. Дизайн-проект: нужен ли он и что в нем должно бытьГлава 5. Смета и бюджет. Как считать деньги, чтобы не заморозить стройку

ЧАСТЬ 2. Юридические и организационные вопросы

Глава 6. Согласование перепланировки и юридические вопросы. Отношения с соседями и УКГлава 7. Подрядчики: как найти, проверить и составить договор

ЧАСТЬ 3. Демонтаж и Черновые работы (Грязный этап)

Глава 8. Демонтаж и вывоз мусора. Как разрушать правильноГлава 9. Возведение перегородок и черновая геометрия. Создаем новую формуГлава 10. Водоснабжение и канализация. Кровеносная система квартирыГлава 11. Электромонтаж. Нервная система квартирыГлава 12. Финишная подготовка поверхностей. Шпаклевка, шлифовка и идеальные полыГлава 13. Потолки. Натяжные, гипсокартонные или под покраску

ЧАСТЬ 4. Чистовые отделочные работы (Лицо квартиры)

Глава 14. Стены: Обои, Покраска, Декоративная штукатуркаГлава 15. Полы: Ламинат, Плитка, Кварцвинил, ПаркетГлава 16. Плитка и санузлы. Гидроизоляция, раскладка, затирка и борьба с плесеньюГлава 17. Окна и двери. Установка откосов, монтаж дверей, нюансы

ЧАСТЬ 5. Монтаж и Установка

Глава 18. Чистовой монтаж электрики и сантехники. Надеваем «украшения»Глава 19. Кухня и встроенная мебель. Замеры, нюансы монтажа, подключение

ЧАСТЬ 6. Финал и Жизнь

Глава 20. Финишная уборка и клининг. Как смыть следы стройки, не испортив новоеГлава 21. Декор, текстиль и новоселье. Превращаем квартиру в Дом

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Чек-листы для каждого этапа ремонтаПриложение 2. Глоссарий строительных терминовПриложение 3. Топ-50 самых частых ошибок при ремонте

ВВЕДЕНИЕ. Почему ремонт пугает больше, чем пожар?

Существует старая, немного грустная шутка: «Ремонт нельзя закончить, его можно только приостановить». Если вы когда-нибудь сталкивались с этим процессом, вы наверняка улыбнетесь, хотя воспоминания, скорее всего, будут нервными.

Ремонт квартиры — это один из самых сильных стресс-факторов в жизни современного человека. Психологи ставят его в один ряд с переездом, сменой работы и семейными кризисами. Почему? Потому что ремонт — это не просто «покрасить стены». Это вторжение в ваше личное пространство, это хаос, это пыль, которая проникает даже в закрытые банки с вареньем, и это колоссальные финансовые вливания, которые страшно потерять из-за чьей-то некомпетентности.

Но давайте сразу договоримся: **ремонт не должен быть кошмаром.**

Страх перед ремонтом рождается из неизвестности. Мы боимся того, чего не понимаем. Когда вы не знаете, в каком порядке идут работы, как правильно выбрать материалы и как проконтролировать подрядчика, ваш мозг рисует самые страшные картины: сорванные сроки, разбитую плитку, ушедшие в запой мастера и пустые кошельки.

Эта книга — ваш фонарик в темном туннеле стройки. Она написана для того, чтобы превратить хаос в понятный, структурированный алгоритм действий.

Для кого эта книга?

Для тех, кто делает сам. Вы решили сэкономить на рабочих и все сделать своими руками? Отлично. Эта книга даст вам технологические карты, поможет не наделать фатальных ошибок и понять, где «самоделка» уместна, а где лучше не рисковать. **Для тех, кто нанимает бригаду.** Вы планируете заказать ремонт «под ключ» или нанимаете частных мастеров? Еще лучше! Вам не нужно уметь класть плитку, но вам **обязательно** нужно знать, как это делается правильно, чтобы вас нельзя было обмануть. Вы станете грамотным заказчиком, а прорабы и строители чувствуют таких людей за версту и работают на них совсем иначе.

Как пользоваться этим руководством? Не пытайтесь прочитать эту книгу залпом, как художественный роман. Это учебник и справочник. Читайте ее поэтапно, по мере приближения к каждому новому этапу ремонта. В конце каждой главы вас ждут короткие резюме и чек-листы.

Пристегните ремни. Мы начинаем.

ЧАСТЬ 1. Фундамент ремонта: Планирование и Дизайн ГЛАВА 1. Как понять, чего ты хочешь. Сбор референсов и формирование стиля

Представьте ситуацию. Вы получили ключи от новой квартиры (или решили, что в старой пора менять всё). Вы заходите в пустые бетонные стены. В голове крутится: «Хочу красиво, удобно и чтобы не как у всех». Вы открываете телефон, заходите в Pinterest, сохраняете сотню картинок, едете в строительный магазин и... покупаете ламинат цвета «венге», плитку с золотыми разводами и бордюры.

Стоп. Дышим глубоко. Именно так начинаются 80% интерьеров, которые через три года начинают раздражать своих хозяев.

1.1. Ловушка «Придумая по ходу дела»

Самая большая ошибка — начинать ремонт без финальной картинке в голове. Многие считают, что дизайн-проект или хотя бы четкая концепция — это роскошь для богатых. На самом деле, отсутствие концепции — это роскошь для вашего кошелька, которую вы оплачиваете переделками.

Ремонт без плана — это путешествие без карты. Вы можете идти очень быстро, много работать и потеть, но в итоге окажетесь не в Париже, а в Подмоскowie. Когда вы покупаете материалы «на глаз», а мебель ищете «потом, когда будет готов пол», вы почти гарантированно столкнетесь с тем, что цвет плинтуса не совпадает с цветом двери, розетки оказались за будущим диваном, а на кухне не хватает розетки для блендера.

Правило 1: До того как будет снесен хоть один кирпич, вы должны знать, как будет выглядеть ваша квартира в конце.

1.2. Как правильно собирать референсы (Мудборд)

Слово «референс» (от англ. reference — ссылка, образец) прочно вошло в лексикон дизайнеров. Но собирать картинки нужно правильно.

Просто сохранять всё, что «понравилось», — бесполезно. Через неделю вы запутаетесь. Вам нужно создать **Мудборд** (доску настроения). Это коллаж, который передает атмосферу будущего интерьера.

Алгоритм создания мудборда:

1. Собираем всё. Создайте папку на компьютере или доску в Pinterest. Сохраняйте всё, что откликается: от целых комнат до отдельных деталей (например, вам может понравиться

конкретный вид стыка плитки и паркета или форма ручки на комод).2. **Анализируем.** Когда наберется 50-100 картинок, остановитесь. Начните искать общее. Что вас цепляет?

о *Цвет?* Вы сохраняете только светлые, воздушные интерьеры или, наоборот, темные, драматичные, с глубоким зеленым или синим?о *Свет?* Вам нравятся комнаты с огромными окнами и естественным светом, или вы фанат сложного, многосценарного искусственного освещения с торшерами и бра?о *Текстуры?* Вам близки гладкие, глянцевые поверхности, или вы любите тактильность: грубое дерево, необработанный камень, мягкий лен?

3. **Отсеиваем.** Убираем всё, что выбивается из общего ряда. Оставляем 15-20 картинок, которые идеально передают *ваше* видение. Это и есть ваш стиль.

1.3. Стили интерьера: мифы и реальность

Многие боятся слова «стиль», думая, что это строгие рамки. Забудьте про тяжелый люкс, вычурный ампир или псевдо-лофт с кирпичными стенами, покрытыми лаком (привет из 2010-х). Современный дизайн демократичен и удобен. Вот основные направления, к которым мы сегодня стремимся:

Скандинавский стиль (Сканди). Светлый, уютный, функциональный. Много дерева, светлые стены, простой текстиль, растения. Идеален для небольших квартир и тех, кто любит свет.**Минимализм.** «Меньше — значит больше». Скрытые системы хранения, гладкие фасады, отсутствие декора, строгие линии. Требуется идеальный порядок и дисциплины (если вы не готовы убирать вещи в шкафы каждый день, минимализм превратится в хаос).**Джапанди (Japandi) и Ваби-саби.** Смесь скандинавской практичности и японской эстетики. Природные, слегка «потертые» текстуры, низкая мебель, нейтральные землистые тона, ощущение спокойствия и единения с природой.**Современная классика (Неоклассика).** Если душа просит изящества. Мы берем классические пропорции, лепнину, паркет «елочкой», но убираем золотую лепнину и тяжелые портьеры с кистями. Получается элегантный, легкий и очень красивый интерьер.**Лофт (правильный).** Это не просто голые кирпичные стены. Это высокие потолки, открытые коммуникации, сочетание грубых фактур (бетон, металл) с мягким, дорогим текстилем и современной мебелью. В обычных квартирах с низкими потолками настоящий лофт сделать крайне сложно.

Совет: Не пытайтесь строго следовать канонам. Ваш стиль — это эклектика, в которой вам комфортно. Главное, чтобы разные вещи «дружили» между собой за счет цвета или фактуры.

1.4. Метод «От противного»: Список «Никогда»

Понять, чего вы хотите, иногда сложнее, чем понять, чего вы НЕ хотите. Поэтому заведите отдельный файл и назовите его «**ЧЕРНЫЙ СПИСОК**».

Выписывайте туда всё, что вы категорически не приемлете.

«Ненавижу глянцевые натяжные потолки, они делают комнату как в дешевом кафе».
«Никогда не буду использовать ламинат с фаской, в ней собирается грязь».
«Я не хочу открытые полки на кухне, потому что ненавижу протирать банки от жира».
«Терпеть не могу коврики с длинным ворсом».

Этот список спасет вас от ошибок. Когда прораб или дизайнер предложит вам какое-то решение, вы быстро сверитесь с «Черным списком» и отсечете то, что будет вызывать у вас внутреннее отторжение.

1.5. Функционал важнее картинки

Красивая картинка из Pinterest — это лишь 30% успеха. Остальные 70% — это то, как вы будете жить в этом пространстве. Дизайн должен обслуживать ваш образ жизни, а не наоборот.

Прежде чем утверждать планировку, честно ответьте себе на несколько вопросов:

1. **Как мы готовим?** Если вы питаетесь доставкой и редко используете плиту, вам не нужна огромная рабочая зона на кухне. Но если вы печете хлеб и варите джемы — вам нужны мощные вытяжки, много розеток и большие столешницы.2. **Где мы работаем?** Если вы тру-

дитесь из дома, вам жизненно необходимо тихое место. Даже если это просто изолированный угол в спальне, но со хорошим креслом и правильным светом.3. **Есть ли животные?** Кот, который любит точить когти, уничтожит дешевые обои за неделю. Собака крупной породы требует места для лежанки и моющейся зоны в прихожей.4. **Как мы храним вещи?** Посчитайте все свои вещи. Пылесос, гладильная доска, чемоданы, зимняя резина, спортивный инвентарь. Для всего этого нужны шкафы. В идеале, системы хранения должны занимать 15-20% от площади квартиры.

Запомните золотое правило: **Красивый интерьер, в котором неудобно жить, — это плохой интерьер.** И наоборот: продуманная эргономика простит вам некоторые огрехи в подборе цветов.

Резюме по Главе 1:

1. Не начинайте ремонт без четкого видения финала. «Придумаю на ходу» — путь к финансовым потерям.2. Создайте мудборд: собирайте картинки, анализируйте их, находите общее и отбрасывайте лишнее.3. Не бойтесь смешивать стили, но следуйте правилу «трех цветов» и сочетаемости фактур.4. Составьте «Черный список» того, что вы категорически не хотите видеть в своей квартире.5. Подчините дизайн своему образу жизни. Функциональность всегда первична.

ГЛАВА 2. Замеры и обмерный план. Ошибки, которые стоят сотни тысяч рублей

Многие новички в ремонте совершают фатальную ошибку: они берут план квартиры из буклета застройщика или выписки из ЕГРН, смотрят на него и говорят: «Ну вот, тут стена 4 метра, тут влезет шкаф».

Стоп. Забудьте про план от застройщика. Строители на этапе возведения дома могут сдвинуть стену на 5, 10 или даже 15 сантиметров. Штукатурный слой может «съесть» еще по 3 сантиметра с каждой стены. В итоге ваша «четыреметровая» стена в реальности окажется 3 метрами 70 сантиметрами. А ваш gorgeous (шикарный) шкаф, который вы заказали точно по плану БТИ, просто не встанет в нишу, или, что еще хуже, встанет, но перекроет розетку и оставит уродливую щель.

Поэтому **первое правило ремонта:** доверяй, но проверяй. И измеряй всё сам.

2.1. Инструменты для «шпионажа»

Вам не нужно быть геодезистом, но и обычной школьной линейки мало. Вот ваш джентльменский набор:

1. **Лазерный дальномер (лазерная рулетка).** Это must have. Стоит копейки (от 1500 рублей), но экономит часы времени и нервов. Замеряет точно до миллиметра, в одиночку (не нужно стоять и держать второй конец рулетки).2. **Обычная рулетка (5-7 метров).** Для мелких деталей, где лазер не ловится (например, толщина трубы).3. **Блокнот в клетку или миллиметровка.**4. **Карандаш и ластик.**5. **Смартфон с хорошей камерой.**6. **Мощный фонарик.** (В новостройках или пустых квартирах часто нет света).

2.2. Алгоритм идеального обмера

Не хаотично тыкайте дальномером в стены. Двигайтесь по системе. Представьте, что вы рисуете «улитку», начиная от входной двери и идя по периметру каждой комнаты.

Шаг 1. Базовая геометрия. Замеряем длину всех стен, высоту потолков (в 4-5 точках по комнате, так как перепад плиты перекрытия может достигать 3-5 см!). Замеряем диагонали комнат — если они не равны, значит, комната не прямоугольная, а «ромбиком», и это нужно будет учитывать при укладке плитки и монтаже мебели.

Шаг 2. Проемы. Ширина и высота всех оконных и дверных проемов. **Важно:** замеряйте не только сам проем, но и расстояние от угла стены до начала проема, и от верха проема до потолка.

Шаг 3. «Враги» пространства (Инженерка и конструктив). Это то, что забывают 90% людей. Обязательно фиксируем:

Расположение стояков водоснабжения и канализации (с привязкой к углам). Венткороба и вентрешетки. Радиаторы отопления и точки их вывода из стены/пола. Электрический щиток. Выступающие балки, колонны, ригели (если есть). Подоконники (высота от чистового пола до подоконника).

Шаг 4. Фотосъемка. Обязательно сфотографируйте каждую стену, каждый угол, каждый стояк. Фото делайте не «для красоты», а с привязкой: встаньте в угол, сфотографируйте стену напротив. Это спасет вас, когда вы будете в магазине и забудете, где именно находится эта странная труба.

2.3. Рисуем Обмерный план

Теперь переносим цифры на бумагу. Если вы дружите с компьютером, можно использовать простые программы: *Remplanner*, *Planoplan* (есть бесплатные версии) или даже *SketchUp*. Если нет — берем лист миллиметровки, где клетка 5х5 мм равна, например, 10 см в реальности.

Что обязательно должно быть на обмерном плане:

Конфигурация всех помещений. Все размеры (длины стен, высоты, ширины проемов). Привязки всех коммуникаций (трубы, венты, щиток). Указание высот (перепады потолков, уровни полов, если есть).

Лайфхак от прораба: На плане сразу жирным маркером обведите то, что вы НЕ будете трогать (например, входную дверь от застройщика или остекление на балконе). Это убережет от случайного демонтажа.

Резюме по Главе 2:

1. План БТИ — это выдумка. Замеряйте всё сами. 2. Купите лазерный дальномер, он окупится в первый же день. 3. Замеряйте не только стены, но и все коммуникации, балки, высоты. 4. Обязательно сделайте детальную фотосъемку каждой стены. 5. Перенесите данные на план (на бумаге или в простой 3D-программе).

ГЛАВА 3. Планировочные решения и эргономика. Искусство жить удобно

У вас на руках есть точный обмерный план. Пустые прямоугольники комнат. Теперь начинается магия. Планировка — это не просто расстановка мебели. Это сценарий вашей жизни, переведенный на язык сантиметров.

Плохая планировка будет бесить вас каждый день, даже если у вас будет самый дорогой дизайн. Хорошая планировка простит вам бюджетные обои и ламинат.

3.1. Зонирование: делим пространство

Любую квартиру, от студии до пентхауса, нужно мысленно разделить на три типа зон:

1. **Общественная (Дневная).** Кухня, гостиная, столовая. Сюда мы приглашаем гостей, тут мы собираемся все вместе. 2. **Приватная (Ночная).** Спальни, детские, кабинет. Место, где мы уединяемся. 3. **Техническая (Вспомогательная).** Прихожая, санузлы, гардеробные, кладовые, постирочные.

Золотое правило: Общественные зоны должны располагаться ближе к входу и к окнам. Приватные — в глубине квартиры. Техническим зонам окна не нужны, им достаточно искусственного света.

3.2. Эргономика: наука о комфорте

Эргономика — это свод правил, основанных на анатомии человека. Это расстояния, на которых нам удобно двигаться, тянуться, сидеть. Запомните эти цифры, они спасут вас от тесноты.

Кухня: сердце квартиры

Здесь правит **правило рабочего треугольника**: Холодильник Мойка Плита. Между ними должны быть рабочие поверхности.

Минимальная ширина прохода на кухне: 100-120 см. Если меньше — вы будете биться бедрами об открытые дверцы шкафов. **Расстояние между кухонным гарнитуром и островом/столом:** минимум 120 см (чтобы один человек готовил, а второй мог пройти за его спиной). **Высота рабочей поверхности:** стандартно 85-90 см. Но если вы высокого роста, делайте 95 см — спина скажет спасибо. **Посудомойка и духовка:** никогда не ставьте их в угол! Вы не сможете открыть дверцу полностью, она упрется в стену или соседний шкаф.

Санузел: территория интимности и гигиены

Перед унитазом должно быть минимум 50-60 см свободного пространства для ног. **По бокам от унитаза** — минимум 20-25 см до стены или мебели (иначе локтями будете сбивать туалетную бумагу). **Душевая кабина.** Если вы не хотите чувствовать себя в ней как в бочке, делайте поддон или нишу размером минимум 90х90 см. 80х80 см — это мучение для крупного человека. **Двери.** Двери в санузел должны открываться *наружу* (по правилам безопасности: если человеку станет плохо внутри, он не заблокирует собой дверь). А если места в коридоре нет — ставьте раздвижную дверь-купе.

Спальня и Гостиная

Проходы вокруг кровати. Минимум 60 см с каждой стороны, чтобы было удобно заправлять постель и не биться мизинцем о тумбочку. **Телевизор.** Расстояние от глаз до экрана должно быть равно 2.5–3 диагоналям телевизора. (Для 55-дюймового ТВ это примерно 3.5 - 4 метра). **Шкафы.** Глубина стандартного шкафа — 60 см (чтобы вешалки с одеждой встали вдоль). Если делаете 45 см — придется вешать одежду «лицом» к вам, это неудобно.

3.3. Сценарии жизни: тест-драйв планировки

Никогда не утверждайте планировку, просто посмотрев на нее сверху. **Проведите мысленный тест-драйв.**

Встаньте с дивана, закройте глаза и представьте свой обычный день:

1. *Утро.* Вы проснулись. Путь до туалета свободен? Вы не будите супруга, проходя через гостиную? Вы дошли до кухни, открыли холодильник, достали молоко. Удобно ли поворачиваться с ним к кофемашине? Не открывается ли дверь холодильника, ударяя вас по спине? 2. *Вечер.* Вы пришли с работы. Где вы оставите ключи? Где разуетесь? Хватит ли места в прихожей, чтобы снять пуховик, не задев зеркало? 3. *Гости.* Пришли друзья. Где они сядут? Хватит ли стульев? Свободен ли путь на балкон, если кто-то захочет покурить или подышать? 4. *Уборка.* Как вы будете мыть пол? Есть ли куда спрятать швабру и пылесос, чтобы они не стояли посреди комнаты?

Если в каком-то месте вы «споткнулись» в воображении — меняйте план.

3.4. «Мокрые зоны» и несущие стены: где можно, а где нельзя

Прежде чем сносить стены, нужно понять, что физически и юридически можно делать.

1. **Несущие стены.** Их сносить нельзя (максимум — можно сделать аккуратный проем с мощным усилением металлоконструкциями, но это долго, дорого и требует проекта). 2. **Мокрые зоны (санузлы, кухня).** Их можно расширять только за счет коридоров, кладовых и прихожих. **Категорически запрещено** расширять санузел за счет жилой комнаты или кухни (если под вами не такая же нежилетая площадь). Иначе вы окажетесь в ситуации, где ваша кровать стоит прямо под унитазом соседей снизу. 3. **Присоединение балкона.** Присоединить балкон к комнате можно, но **выносить на него батареи центрального отопления запрещено.** И сносить простенок под окном (если это не фахверк) тоже часто запрещено, так как это нарушает тепловой контур здания.

Совет: Если вы не уверены в статусе стены (несущая или нет) — не трогайте её, пока не получите официальное заключение из БТИ или Жилищной инспекции. Самовольный снос несущей стены может привести к трещинам во всем подъезде и уголовной ответственности.

Резюме по Главе 3:

1. Планировка — это сценарий вашей жизни, а не просто расстановка мебели. 2. Соблюдайте эргономические минимумы (проходы 80-120 см, зоны вокруг сантехники). 3. Тестируйте планировку мысленными «прогулками» по сценарию обычного дня. 4. Разделяйте квартиру на общественные, приватные и технические зоны. 5. Помните о юридических ограничениях: мокрые зоны только над нежилыми, несущие стены не трогаем.

ГЛАВА 4. Дизайн-проект: нужен ли он и что в нем должно быть

Слово «дизайн-проект» окружено мифами. Одни считают, что это просто красивые 3D-картинки для того, чтобы показать друзьям. Другие думают, что это безумно дорогая роскошь, доступная только владельцам пентхаусов. Третьи уверены, что можно просто показать прорабу фото из Pinterest, и он «сделает точно так же».

Спойлер: не сделает. А если сделает, то вы потратите в три раза больше времени и денег на переделки.

4.1. Что такое настоящий дизайн-проект?

Дизайн-проект — это **инструкция по сборке вашей квартиры**. Это набор документов, который отвечает на вопрос «как именно это должно быть построено» с точностью до миллиметра.

Полноценный дизайн-проект состоит из четырех основных частей:

1. Планировочные решения (2D). Это чертежи в плане (вид сверху). Здесь показано, где будут стоять стены, где откроются двери, где встанет вся мебель с указанием ее точных габаритов. На этом этапе утверждается эргономика (то, что мы делали в Главе 3).

2. Визуализация (3D). Те самые «красивые картинки». Они нужны **только вам**, чтобы понять, как будут сочетаться цвета, фактуры и свет. Строителям по 3D-картинке работать невозможно.

3. Рабочая документация (Чертежи). Это «библия» для прораба и инженеров. Сюда входят:

План демонтажа и монтажа перегородок. План раскладки плитки (чтобы не было узких, уродливых подрезок по углам). *План потолков* с указанием высот и уклонов. *План полов* (где будет плитка, где паркет, нужны ли стыки и порожки). *План размещения сантехники* (привязка выпусков воды и канализации).

4. Электрика и освещение (Самый объемный раздел).

План розеток (с привязкой к мебели, чтобы не закрыть их шкафом). *План выключателей* (включая проходные, чтобы не идти через всю темную спальню к выключателю). *План освещения* (точное расположение люстр, бра, скрытых подсветок). *Схема электрического щита* (какие автоматы на какие линии).

5. Спецификации и Ведомости. Это таблицы, в которых дизайнер прописывает **конкретные артикулы** всего, что будет в квартире: от марки и цвета краски для стен до точной модели смесителя и диаметра ножек дивана.

4.2. Нужен ли вам полный проект?

Вам НУЖЕН полный проект, если: вы делаете капитальный ремонт «с нуля» в новостройке, делаете сложную перепланировку, планируете встроенную мебель, сложное многоуровневое освещение или используете дорогие, капризные материалы (микроцемент, крупноформатный керамогранит, сложный паркет). **Вам ДОСТАТОЧНО «Планировки + Электрики», если:** у вас вторичка, вы не будете сносить стены, а ремонт будет косметическим (переклеить обои, заменить ламинат). Но даже в этом случае план розеток и выключателей обязателен! **Вам НЕ НУЖЕН проект, если:** вы делаете ремонт на даче, в съемной квартире или ваш бюджет строго ограничен суммой, которой едва хватает на черновые материалы. В таких случаях роль дизайнера берете на себя вы.

4.3. Где взять проект и сколько это стоит?

1. **Сделать самому.** Бесплатно, но требует десятков часов изучения YouTube и форумов. Высокий риск ошибок. 2. **Частный дизайнер-фрилансер.** Дешевле студии, но нет гарантий. Обязательно смотрите портфолио *реализованных* (а не просто нарисованных) объектов и читайте договор. 3. **Дизайн-студия.** Дорого, но надежно. Вы получаете команду (дизайнер, чертежник, комплектатор).

Важное понятие: Авторский надзор. Это услуга, при которой дизайнер регулярно приезжает на объект и следит, чтобы прораб не отступил от чертежей. Без авторского надзора красивая 3D-картинка может превратиться в «ожидание/реальность».

Резюме по Главе 4:

1. Дизайн-проект — это не картинки, а подробная инструкция для строителей. 2. Минимальный набор, который нужно сделать даже для косметического ремонта — это план расстановки мебели и план электрики. 3. Рабочая документация (чертежи) и спецификации (списки материалов) важнее, чем 3D-визуализация. 4. Авторский надзор — ваш страховой полис от криворуких мастеров.

ГЛАВА 5. Смета и бюджет. Как считать деньги, чтобы не заморозить стройку

Ремонт — это черная дыра для денег. Главная причина, по которой люди бросают ремонт на этапе «голый бетон и матрас на полу» — это не усталость, а **закончившиеся деньги**.

Чтобы этого не случилось, бюджет нужно считать не «на глазок», а с помощью жесткой, беспощадной сметы.

5.1. Из чего состоит бюджет ремонта?

Многие считают только «черновые материалы и работу мастеров». Это фатальная ошибка. Бюджет ремонта делится на четыре равные части (примерно по 25%):

1. **Черновые работы и материалы.** (Стяжка, штукатурка, разводка труб, провода, цемент, смеси). 2. **Чистовые материалы и их монтаж.** (Плитка, паркет, краска, обои, двери, сантехника, свет). 3. **Мебель, техника и оборудование.** (Кухня, шкафы, диваны, кровати, бытовая техника, кондиционеры). 4. **Декор, текстиль и мелочи.** (Шторы, ковры, постельное белье, карнизы, плинтусы, мелкий декор).

Если вы потратите все деньги только на то, чтобы «стены были ровные и плитка легала», вам не на что будет купить диван, и вы будете сидеть на полу в идеально ровной квартире.

5.2. Как составить правильную смету?

Откройте Excel или Google Таблицы. Создайте три колонки: «Наименование», «Количество», «Цена», «Сумма». И начинайте вписывать всё.

Шаг 1. Инженерия и черновая. Берем рабочие чертежи (из Главы 4). Считаем метры труб, количество розеток, мешки со смесью. Умножаем на средние цены в вашем регионе. Не забываем про **работу мастеров** (она обычно составляет 30-40% от стоимости черновых материалов).

Шаг 2. Чистовые материалы. Идем в магазины или на сайты. Считаем плитку (не забываем про запас 10% на подрезку и бой). Считаем краску (# укрывистость). Считаем двери с фурнитурой, наличниками и доборами (часто про забывают, а это +30% к стоимости самой двери).

Шаг 3. Мебель и техника. Заходите на сайты кухонь, мебельных фабрик. Считайте каждый предмет.

5.3. Скрытые убийцы бюджета (О чем все забывают)

Когда вы посчитали всё вышеперечисленное, **прибавьте сверху 20%**. Это не жадность, это суровая реальность. Куда уходят эти 20%?

Доставка и подъем. Привезти плитку — это одно. А вот заказать манипулятор, оплатить грузчиков, которые занесут ее на 5 этаж (потому что в лифт она не влезает) — это совсем другие деньги. **Расходники.** Саморезы, дюбели, буры для перфоратора, диски на бол-

гарку, кисти, валики, ведра, мешки для мусора. Это кажется копейками, но в масштабе квартиры набирается на десятки тысяч. **Вывоз мусора.** Строительный мусор нельзя выбрасывать в обычный бак. Нужен заказ спецконтейнеров (пухто). **Непредвиденные расходы.** Сняли старые обои — отвалилась штукатурка. Вскрыли пол — сгнили лаги. Пришли за плиткой — ternyata (оказалось) нужной коллекции нет в наличии, берем другую, она дороже.

5.4. На чем МОЖНО, а на чем НЕЛЬЗЯ экономить

Бюджет не резиновый, и оптимизировать его нужно уметь грамотно.

КАТЕГОРИЧЕСКИ НЕЛЬЗЯ экономить на:

1. **Инженерных коммуникациях.** Трубы водоснабжения, канализация, электрический кабель, автоматы в щитке. Потоп или короткое замыкание обойдутся в сотни раз дороже. 2. **Черновой подготовке.** Кривые стены «съедят» больше дорогой чистовой отделки. Плохая стяжка приведет к тому, что ламинат начнет скрипеть, а плитка отшелкнется. 3. **Окнах и входной двери.** Это ваша безопасность, тепло и тишина. 4. **Эргономике и удобстве.** Дешевый, но неудобный диван или плохой матрас испортят вам жизнь.

НА ЧЕМ МОЖНО И НУЖНО экономить:

1. **Декор и текстиль.** Шторы, подушки, ковры, постельное белье. Это можно купить на маркетплейсах, в IKEA (или ее аналогах), на распродажах. Это легко заменить, если надоест. 2. **Сложные потолки.** Гипсокартонные многоуровневые потолки с подсветкой — это дорого и крадет высоту. Простой ровный потолок под покраску или качественный натяжной (если бюджет очень ограничен) выглядят стильно и стоят дешевле. 3. **Бренды чистовых материалов.** Итальянская плитка стоит в 5 раз дороже отличной по качеству российской или белорусской плитки. Смеситель из масс-маркета известного бренда часто ничем не уступает по функционалу нишевым дизайнерским моделям. 4. **Отказа от сложных ниш и гипсокартонных конструкций.** Прямые стены и простые формы дешевле в исполнении и выглядят современнее.

5.5. Золотое правило учета

Заведите привычку: **каждая потраченная копейка фиксируется в таблице**. Купили в магазине ведро и валик? Записали. Заплатили таксисту, чтобы доехать до базы? Записали. Если вы не ведете учет, вам будет казаться, что вы тратите мало, а в конце месяца вы обнаружите, что бюджет пробит. Таблица в Excel — ваш главный инструмент контроля.

Резюме по Главе 5:

1. Бюджет делится на 4 равные части: черновая, чистовая, мебель/техника, декор. 2. Всегда закладывайте +20% на скрытые расходы (доставки, расходники, вывоз мусора). 3. Не экономьте на том, что замуровано в стены (трубы, провода), и на том, на чем вы спите. 4. Экономьте на декоре, сложных конструкциях из гипсокартона и гонке за люксовыми брендами. 5. Ведите жесткий учет всех расходов в таблице с первого дня.

ЧАСТЬ 2. Юридические и организационные вопросы ГЛАВА 6. Согласование перепланировки и юридические вопросы. Отношения с соседями и УК

Многие считают, что квартира — это их личная крепость, и внутри нее можно делать всё что угодно. «Это же мои стены, хочу их снесу, хочу ванну посреди комнаты поставлю».

К сожалению, с точки зрения закона, ваша квартира — это не только ваше жилье, но и часть многоквартирного дома. И любые действия, которые могут ухудшить условия жизни соседей или обрушить здание, жестко регулируются государством.

6.1. Что можно ломать, а что категорически нельзя

Прежде чем рисовать новую планировку, нужно понять, какие стены в вашей квартире являются несущими, а какие — просто перегородками.

КАТЕГОРИЧЕСКИ НЕЛЬЗЯ:

1. **Сносить или частично демонтировать несущие стены.** Это каркас дома. Если вы ослабите его, по всему подъезду пойдут трещины, а в худшем случае — дом сложится как карточный домик. (Допускается устройство проемов в несущих стенах, но только по специальному

инженерному проекту с мощным усилением металлоконструкциями).2. **Расширять «мокрые зоны» (санузлы) над жилыми комнатами соседей снизу.** Вы не можете сдвинуть унитаз или ванну так, чтобы они оказались над спальней или кухней нижних соседей. Вода — враг, и закон требует, чтобы мокрые зоны находились только над мокрыми зонами, коридорами или нежилыми помещениями.3. **Объединять газифицированную кухню с жилой комнатой без глухой перегородки или плотной раздвижной двери.** Если у вас газовая плита, делать студию из кухни и гостиной запрещено. Газовщики просто не подпишут ввод газа, а штраф будет огромным.4. **Переносить радиаторы центрального отопления на балконы и лоджии.**

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

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

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