

УЧЁТ БЕЗ БУХГАЛТЕРА

ГАЙД

Ремонт квартиры без переплат

Смета, порядок работ, приёмка: пошаговое
руководство для тех, кто считает каждый
рубль

Издание 2026 года

Пошагово · с примерами расчётов · чек-листы

Анастасия Королёва

Ремонт квартиры без переплат

«Автор»

2026

Королёва А. А.

Ремонт квартиры без переплат / А. А. Королёва — «Автор»,
2026

Практическое руководство для тех, кто делает ремонт впервые и хочет уложиться в бюджет. Как составить смету по комнатам и этапам — с полным примером для двухкомнатной квартиры 50 м², сколько закладывать на непредвиденное, в каком порядке вести работы, что требует согласования. Как выбрать бригаду и что обязательно должно быть в договоре, как платить по этапам, как рассчитать плитку, ламинат, краску и штукатурку по формулам. Чек-листы приёмки каждого этапа, скрытые работы, на чём люди переплачивают и где экономить без потери качества.

© Королёва А. А., 2026

© Автор, 2026

Содержание

Введение: зачем это руководство	6
Глава 1. Виды ремонта и реальный бюджет	7
1.1. Три вида ремонта	7
1.2. Новостройка или вторичка: в чём разница	8
1.3. Бюджет на квадратный метр: иллюстративные диапазоны	9
1.4. Из чего складывается бюджет	10
Глава 2. Как составить смету	11
2.1. Принцип: комнаты × этапы × материалы × работы	11
2.2. Как обмерить комнату	12
2.3. Пример: обмеры двухкомнатной квартиры 50 м ²	13
2.4. Пример: смета по этапам	15
2.5. Резерв: сколько закладывать	17
2.6. Смета по комнатам: зачем вторая разбивка	18
2.7. Как вести смету, чтобы она жила	19
Глава 3. Правильный порядок работ	20
3.1. Главный принцип	20
3.2. Базовая последовательность	21
3.3. Почему именно такой порядок	22
3.4. Что можно делать параллельно	23
3.5. Технологические паузы	24
Конец ознакомительного фрагмента.	25

Анастасия Королёва

Ремонт квартиры без переплат

Ремонт квартиры без переплат

Смета, порядок работ, приёмка: пошаговое руководство для тех, кто считает каждый рубль

Учёт без бухгалтера

Table of Contents

Введение: зачем это руководство

Ремонт почти всегда стоит дороже, чем планировали. Срок почти всегда длиннее. Причина редко в жадности строителей. Чаще всего виноваты три вещи: нет сметы, нет порядка работ и нет приёмки.

Без сметы вы не знаете, сколько денег нужно. Без порядка работ бригада переделывает то, что уже сделано. Без приёмки вы узнаете о браке, когда исправить его можно только вместе с отделкой.

Это руководство — рабочий инструмент. В нём нет рассуждений о стилях интерьера и модных цветах. Здесь есть:

- как выбрать тип ремонта и прикинуть бюджет;
- как составить смету по комнатам и этапам, с полным примером для двухкомнатной квартиры 50 м²;
- в каком порядке делать работы и почему именно так;
- что нужно согласовывать, а что нет;
- как выбрать бригаду, что написать в договоре и как платить;
- как посчитать плитку, ламинат, краску и штукатурку;
- какие скрытые работы фотографировать;
- как принимать каждый этап по чек-листу;
- где люди переплачивают и как сэкономить без потери качества;
- как составить график и как жить во время ремонта;
- какие документы хранить после ремонта.

Читайте по порядку перед стартом. Потом держите под рукой и возвращайтесь к нужным главам на каждом этапе.

Все цены в руководстве — иллюстративные. Они нужны, чтобы показать логику расчёта. Реальные цены сильно зависят от региона, года, сезона, состояния квартиры и конкретной бригады. Разница между городами может быть в два-три раза. Перед ремонтом соберите свои цены: в магазинах вашего города и у двух-трёх бригад.

Глава 1. Виды ремонта и реальный бюджет

1.1. Три вида ремонта

Слово «ремонт» каждый понимает по-своему. Договоритесь с собой и с бригадой о терминах заранее.

Косметический ремонт. Вы меняете только поверхность. Новые обои или покраска, новый ламинат или линолеум поверх ровного основания, замена розеток и выключателей без замены проводки, покраска потолка. Стены не выравнивают по маякам, трубы не меняют, проводку не трогают. Подходит, если основание в нормальном состоянии и коммуникациям меньше 15–20 лет.

Капитальный ремонт. Вы меняете всё, что спрятано. Демонтаж до бетона, новая электрика, новая разводка воды и канализации, выравнивание стен и пола, новая плитка в санузле, новые двери. Нужен во вторичке со старыми трубами и алюминиевой проводкой и в новостройке без отделки.

Ремонт «под ключ». Это не отдельный вид работ, а формат договора. Одна компания или бригада делает всё: от демонтажа до уборки. Часто вместе с закупкой материалов. Удобно, но вы платите за организацию и теряете контроль над ценой материалов. «Под ключ» может быть и косметическим, и капитальным.

Вид ремонта

Что входит

Типичный срок для 50 м²

Когда выбирать

Косметический

Обои/покраска, напольное покрытие, мелкая замена

3–6 недель

Основание ровное, коммуникации в порядке

Капитальный

Всё до бетона: электрика, трубы, стены, пол

3–5 месяцев

Старая вторичка, новостройка без отделки

«Под ключ»

Формат: один подрядчик на всё

Зависит от объёма

Нет времени контролировать, есть запас бюджета

1.2. Новостройка или вторичка: в чём разница

Новостройка без отделки («бетон», «черновая»). Демонтажа почти нет. Нужно всё: разводка электрики по квартире, разводка воды от стояка, стяжка, штукатурка. Дом даёт усадку первые год-два. Возможны трещины в штукатурке, поэтому дорогую тонкую отделку иногда откладывают.

Новостройка с «предчистовой» отделкой (white box). Стены оштукатурены, стяжка залита, электрика разведена. Ваша задача — проверить качество застройщика и сделать чистовую. Часто основание приходится частично переделывать.

Вторичка. Много демонтажа и мусора. Неизвестно, что под старой плиткой и обоями. Трубы и проводка часто требуют полной замены. Закладывайте больший резерв: сюрпризы почти неизбежны.

1.3. Бюджет на квадратный метр: иллюстративные диапазоны

Ниже — условные диапазоны, чтобы понять порядок цифр. Это не рыночные цены. В крупных городах и в другие годы цифры могут отличаться в разы. Диапазоны указаны за 1 м² площади пола, работы и материалы вместе.

Вид ремонта

Иллюстративный диапазон, #/м²

Что сдвигает к верхней границе

Косметический

4 000–12 000

Дорогие обои, замена дверей, натяжные потолки

Капитальный, эконом-материалы

18 000–35 000

Вторичка с полной заменой всего, крупноформатная плитка

Капитальный, средний уровень

35 000–60 000

Тёплые полы, скрытые инсталляции, сложная электрика

«Под ключ» с дизайн-проектом

от 60 000

Авторский надзор, нестандартные решения

Как пользоваться таблицей. Умножьте площадь на нижнюю и верхнюю границу. Для квартиры 50 м² под капитальный ремонт эконом-уровня получится $50 \times 18\,000 = 900\,000$ # и $50 \times 35\,000 = 1\,750\,000$ #. Это вилка для первой прикидки. Точную цифру даст только смета.

1.4. Из чего складывается бюджет

Примерная структура бюджета капитального ремонта:

Статья

Доля бюджета

Работы бригады

40–55%

Черновые материалы (смеси, кабель, трубы, гидроизоляция)

15–20%

Чистовые материалы (плитка, ламинат, краска, обои)

15–25%

Двери, сантехника, свет

10–20%

Вывоз мусора, доставка, подъём, инструмент

3–7%

Отсюда первый вывод. Сэкономить на работах сложно: хорошая бригада не работает дёшево. Основные резервы экономии — в выборе материалов, в отказе от лишнего и в отсутствии переделок.

Частые ошибки - Считать бюджет как «цена работ за метр» из объявления. В объявлении — минимальная цена за самую простую операцию. - Забыть про доставку, подъём, вывоз мусора, мелкий расходник. Вместе это легко 5% бюджета. - Планировать ремонт «на все деньги». Без резерва первый же сюрприз остановит работы.

Глава 2. Как составить смету

2.1. Принцип: комнаты × этапы × материалы × работы

Смета — это таблица, где каждая строка отвечает на четыре вопроса: где, что делаем, из чего, сколько стоит работа.

Порядок составления:

Обмерьте квартиру. Для каждой комнаты запишите длину, ширину, высоту потолка, размеры окон и дверей.

Посчитайте площади: пол, стены за вычетом проёмов, потолок, периметр.

Для каждой комнаты составьте список работ по этапам: демонтаж, электрика, сантехника, стены, пол, потолок, двери, чистовая.

Для каждой работы укажите объём (м^2 , м, шт.) и цену за единицу.

Для каждой работы запишите нужные материалы, их количество с запасом и цену.

Сложите итог по комнатам и по этапам.

Добавьте резерв 10–20%.

Главное правило: считайте объёмы сами, до разговора с бригадой. Тогда вы сможете сравнить сметы разных подрядчиков. И сразу увидите, если кто-то посчитал стены в полтора раза больше реального.

2.2. Как обмерить комнату

Нужны рулетка или лазерный дальномер, блокнот, карандаш.

Измерьте длину и ширину комнаты по полу, в двух местах. Если разница больше 2–3 см, стены не параллельны. Запишите оба значения и берите большее.

Измерьте высоту в двух-трёх точках.

Измерьте каждое окно и каждую дверь: ширину и высоту проёма.

Отметьте на плане розетки, выключатели, выводы воды, радиаторы.

Сфотографируйте каждую стену целиком.

Формулы:

- площадь пола = длина $\times$ ширина;
- периметр = $2 \times$ (длина + ширина);
- площадь стен брутто = периметр $\times$ высота;
- площадь стен нетто = площадь стен брутто – площадь окон – площадь дверей;
- площадь потолка = площади пола (для прямоугольной комнаты).

2.3. Пример: обмеры двухкомнатной квартиры 50 м²

Возьмём условную двухкомнатную квартиру. Высота потолков 2,7 м. Окна 1,5 × 1,4 м (2,1 м²). Межкомнатные проёмы 0,8 × 2,0 м (1,6 м²). Проём в санузел 0,7 × 2,0 м (1,4 м²). Входная дверь 0,9 × 2,1 м (1,89 м²).

Помещение

Размер, м

Пол, м²

Периметр, м

Стены брутто, м²

Проёмы, м²

Стены нетто, м²

Комната 1

4,5 × 4,0

18,0

17,0

45,90

3,70

42,20

Комната 2

3,25 × 4,0

13,0

14,5

39,15

3,70

35,45

Кухня

3,0 × 3,0

9,0

12,0

32,40

3,70

28,70

Коридор

4,0 × 1,5

6,0

11,0

29,70

8,09

21,61

Санузел совмещённый

2,0 × 2,0

4,0
8,0
21,60
1,40
20,20

Итого

50,0

148,16

Как посчитаны проёмы. В комнатах и на кухне: окно 2,1 + дверь 1,6 = 3,7 м². В коридоре: входная дверь 1,89 + три межкомнатных проёма по 1,6 (4,8) + проём санузла 1,4 = 8,09 м². В санузле только дверь 1,4 м².

Проём учитываем со стороны каждой комнаты, куда он выходит. Это правильно: стена есть с обеих сторон, и проём «вычитается» с обеих сторон.

2.4. Пример: смета по этапам

Объект — та же квартира. Вторичка, капитальный ремонт эконом-уровня. Материалы покупает заказчик, работы делает бригада. Цены условные.

№

Этап

Работы, #

Материалы, #

Итого, #

1

Демонтаж и вывоз мусора

45 000

15 000

60 000

2

Электрика

90 000

60 000

150 000

3

Сантехника: трубы, разводка, канализация

70 000

80 000

150 000

4

Стены: штукатурка по маякам, шпаклёвка

180 000

70 000

250 000

5

Пол: стяжка, подложка, ламинат, плинтус

110 000

140 000

250 000

6

Санузел и фартук кухни: гидроизоляция, плитка

80 000

60 000

140 000

7

Потолки натяжные

30 000

45 000

75 000

8

Двери межкомнатные, 4 шт.

20 000

60 000

80 000

9

Чистовая: покраска, обои, розетки, свет

75 000

70 000

145 000

10

Сантехприборы и их установка

15 000

90 000

105 000

Итого без резерва

715 000

690 000

1 405 000

Проверим суммы. Работы: $45 + 90 + 70 + 180 + 110 + 80 + 30 + 20 + 75 + 15 = 715$ тыс. #. Материалы: $15 + 60 + 80 + 70 + 140 + 60 + 45 + 60 + 70 + 90 = 690$ тыс. #. Всего: $715\,000 + 690\,000 = 1\,405\,000$ #.

На метр пола: $1\,405\,000 / 50 = 28\,100$ #/м². Это внутри иллюстративного диапазона «капитальный, эконом» из главы 1.

2.5. Резерв: сколько закладывать

Резерв — не «лишние деньги». Это деньги на то, что вы пока не видите: кривая стена под старой штукатуркой, сгнившая труба в стене, подорожавшая плитка.

Ситуация

Резерв

Новостройка, простой проект, цены зафиксированы

10%

Новостройка без отделки или вторичка в хорошем состоянии

15%

Старая вторичка, неизвестно, что за отделкой

20%

Для нашего примера:

Резерв

Сумма резерва, #

Бюджет с резервом, #

На 1 м², #

10%

140 500

1 545 500

30 910

15%

210 750

1 615 750

32 315

20%

281 000

1 686 000

33 720

Для старой вторички разумно взять 15–20%. Значит, реальный бюджет — от 1,62 до 1,69 млн #, а не 1,4 млн.

Если этих денег нет, не урезайте резерв. Урежьте объём. Например, отложите замену дверей и натяжные потолки на потом: это минус 155 000 # без вреда для скрытых работ.

2.6. Смета по комнатам: зачем вторая разбивка

Смета по этапам нужна для оплаты бригаде и для графика. Смета по комнатам нужна для решений: где можно ужаться.

Пример разбивки материалов чистовой отделки по комнатам (этапы 5, 6, 9 вместе, условно):

Помещение

Пол

Стены

Итого, #

Комната 1

Ламинат 33 класса

Покраска

72 000

Комната 2

Ламинат 33 класса

Обои под покраску

55 000

Кухня

Ламинат влагостойкий

Покраска + фартук из плитки

48 000

Коридор

Ламинат 33 класса

Покраска

35 000

Санузел

Плитка

Плитка

60 000

Видно, что комната 1 — самая дорогая. Если бюджет не сходится, можно выбрать для неё ламинат подешевле. Санузел трогать не стоит: там плитка и гидроизоляция работают десятилетиями.

2.7. Как вести смету, чтобы она жила

Смета не пишется один раз. Её обновляют весь ремонт.

Минимальная структура таблицы:

- комната;
- этап;
- наименование (работа или материал);
- единица измерения;
- объём;
- цена за единицу;
- сумма по плану;
- сумма по факту;
- оплачено;
- остаток к оплате;
- дата и примечание.

Каждую покупку и каждую выплату бригаде записывайте в тот же день. Раз в неделю сравнивайте план и факт по каждому этапу. Если этап вышел за план больше чем на 10%, разберитесь сразу, а не в конце ремонта.

Чтобы не собирать такую таблицу с нуля, можно взять нашу таблицу «Смета ремонта». В ней уже есть листы обмеров, сметы по этапам и по комнатам, расчёт резерва и журнал платежей с остатком по каждому этапу. Она доступна в нашем Telegram-боте и магазине.

Частые ошибки - Брать смету бригады как есть и не проверять объёмы. Завышенная площадь стен на 20% — это 20% к цене штукатурки. - Писать в смете «материалы — по факту». Так нельзя контролировать расходы. - Не разделять работы и материалы. Тогда непонятно, где перерасход. - Не учитывать мелочи: подрозетники, крепёж, грунтовку, мешки для мусора, малярный скотч. Вместе это десятки тысяч рублей.

Глава 3. Правильный порядок работ

3.1. Главный принцип

Работы идут от грубых к чистовым и от скрытых к видимым. Всё, что пылит, сверлит и мокнет, делается раньше всего, что боится пыли, ударов и воды. Всё, что прячется в стену и пол, делается раньше, чем стену и пол закрывают.

Нарушение порядка — главная причина переделок. Классический пример: положили ламинат, потом штробили стены под розетки. Ламинат в пыли и царапинах.

3.2. Базовая последовательность

Подготовка. Обмеры, проект, смета, договор, закупка черновых материалов. Защита общих зон: пол в подъезде, лифт. Уведомление соседей.

Демонтаж. Старые покрытия, плитка, двери, сантехника, при необходимости — перегородки (только после согласования). Вывоз мусора.

Возведение перегородок, если они по проекту есть.

Электрика, черновой этап. Штробы, кабели, подрозетники, распределительные коробки, щиток.

Сантехника, черновой этап. Разводка воды и канализации, выводы под приборы, установка инсталляций. Опрессовка.

Замена окон, если планируется. Лучше до штукатурки, чтобы откосы делать вместе со стенами.

Стены. Грунтовка, штукатурка по маякам, откосы.

Пол, черновой этап. Стяжка, тёплый пол (если есть). Стяжка сохнет долго, поэтому её делают параллельно со стенами в других комнатах.

Санузел. Гидроизоляция, проверка заливом, плитка на стены и пол.

Шпаклёвка стен под покраску или обои.

Потолок. Шпаклёвка и покраска или натяжной потолок. Натяжной ставят после покраски и поклейки обоев, но до укладки дорогого покрытия пола — по договорённости с монтажниками.

Чистовой пол. Ламинат, паркет, линолеум. После всех «мокрых» и пыльных работ.

Двери. Установка межкомнатных дверей после чистового пола, чтобы правильно выставить зазор.

Чистовая отделка. Покраска стен, обои, плинтусы, наличники.

Электрика, чистовой этап. Розетки, выключатели, светильники.

Сантехника, чистовой этап. Унитаз, раковина, смесители, полотенцесушитель.

Кухня и встроенная мебель. Замер кухни лучше делать после штукатурки и плитки, монтаж — в конце.

Уборка и финальная приёмка.

3.3. Почему именно такой порядок

Если сделать раньше...

...чем это

Что случится

Штукатурку

Электрику

Придётся штробить готовые стены

Плитку в санузле

Опрессовку труб

Протечку найдёте, разбив плитку

Ламинат

Шпаклёвку и покраску

Пыль и пятна краски на полу

Двери

Чистовой пол

Неправильный зазор, дверь трёт или висит высоко

Замер кухни

Выравнивание стен

Кухня не встанет или останутся щели

Покраску стен

Установку дверей

Монтажники испачкают и поцарапают стены

3.4. Что можно делать параллельно

Чтобы не терять время, разносите работы по комнатам. Пока в комнате 1 сохнет стяжка, в комнате 2 штукатурят стены. Пока в санузле сохнет гидроизоляция, в коридоре шпаклюют.

Правило: параллельно можно вести работы одного уровня «грязности» в разных помещениях. Нельзя вести чистовую в одной комнате и демонтаж в соседней.

3.5. Технологические паузы

Многие материалы требуют времени на высыхание. Это не простой бригады, а технология. Цифры ниже — ориентир, точные сроки смотрите на упаковке.

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.