

ПРОМО

«Молодая семья»: кому помогут с жильем



Узнать

Т—Ж



Учебник



Сообщество

Аптечка

Дневники трат

Инвестиции

Права и обязанности



Ремонт и обустройство 11.07.24 7K Фотографии — Михаил Шардин

Как я отремонтировал убитую жильцами двушку за 361 491 ₽

Чтобы поднять стоимость аренды в два раза

58 Сохранить

**Михаил Шардин**

снова занимался ремонтом

Реклама

А в приложении Т—Ж можно настроить ленту под себя

Скачать

Я вложил в ремонт квартиры под аренду 361 тысячу рублей и не жалею. Хотя некоторые владельцы не делают ремонт квартиры: арендаторы все равно ее убьют.

У меня есть двухкомнатная квартира в Перми, которую я сдаю. Последние пару лет я не появлялся в квартире и не контролировал ее состояние. Когда арендаторы съехали, я оценил размер бедствия: в балконной двери выбито два стекла, двери и обои в коридоре и комнатах в черных пятнах, краска на полу исцарапана, а местами вытерта до голых досок.

В таком состоянии не получится сдать квартиру даже по рыночной цене, а я планировал поднимать стоимость аренды. Поэтому я решил не просто пригласить клинера, а сделать полноценный ремонт, чтобы можно было сдать квартиру подороже. На ремонт рассчитывал потратить 150 тысяч рублей, но в итоге потратил в два с половиной раза больше. Расскажу, что поменял в квартире, и покажу, как она выглядела до ремонта и как выглядит сейчас.

Моя история ремонта

[Исходное состояние квартиры](#)

[Составил дизайн-проект](#)

[Вывез мусор](#)

[Отреставрировал полы](#)

[Заменил сантехнику и плитку в ванной](#)

[Отремонтировал туалет](#)

[Привел в порядок кухню](#)

[Заменил обои в гостиной](#)

[Покрасил стены в кладовке](#)

[Обновил двери](#)

[Заменил умный дом](#)

[Подшаманил подъезд](#)

[Сколько времени и денег потратил](#)

Рассылка Т—Ж о дизайне и недвижимости

Лайфхаки о покупке, ремонте и съеме жилья — в вашей почте раз в две недели. Бесплатно

Подписаться

Подписываясь, вы принимаете [условия передачи данных](#) и [политику конфиденциальности](#)

Какую квартиру я сдаю

У меня двухкомнатная квартира площадью 48 м² на третьем этаже кирпичного дома 70-х годов прошлого века. Планировка — типовая распашонка: комнаты отдельные, окна выходят на разные стороны. Санузел отдельный. В ванной и туалете на полу плитка, в остальной квартире деревянный пол. Его не перестилали с момента постройки дома.

После сдачи дома прошло пятьдесят лет, а после последнего ремонта в квартире — около десяти. Тогда я побелил потолки, переклеил обои в комнатах, покрасил стены в туалете, ванной и на кухне. Сколько потратил на ремонт, сейчас уже не помню, а записей не сохранил.

Остальное не трогал. Водопроводные и канализационные трубы, чугунная ванна, деревянные оконные рамы, белые межкомнатные двери — все осталось так, как было сразу после постройки дома. Квартира в стиле советского реализма. Только бытовая техника и мебель напоминали о современности.

В этом доме я сдаю квартиру

Почему решил на ремонт. Первые пять-семь лет после ремонта квартира выглядела чистой и опрятной. Два года назад, когда заселились последние квартиранты, в квартире все было целое, но слегка обшарпанное.

Еще в квартире была лишняя мебель. Я привез несколько шкафов [из другой квартиры](#) и оставил.



1/4 Так квартира выглядела четыре года назад. К концу 2021 года советские шкафы я заменил современными. Летом 2022 года в квартиру вселились двое мужчин, которые работали в одной компании. Им была нужна двухкомнатная квартира, чтобы жить в разных комнатах.

Квартиранты не шумели, поздних вечеринок не устраивали, и соседи на них не жаловались. Жильцы исправно платили за аренду, но бывало всякое. Когда им задерживали зарплату, деньги за аренду они тоже переводили с задержкой.

Я напоминал им про оплату — например, мог позвонить или написать в «Вотсапе»*, — но сам не появлялся: были личные заботы. В ноябре 2023 года один из жильцов решил съехать. Объяснил, что поругался с начальником, поэтому увольняется с работы и возвращается домой. Второму мужчине жить одному в двухкомнатной квартире не хотелось, и он решил пригласить коллегу.

О смене жильцов арендаторы меня предупредили. Тогда я приехал в квартиру и увидел ее состояние. Я был шокирован: двое мужчин за два года практически убили квартиру. К тому же меня не устраивало, что в ней будет жить арендатор, который не указан в договоре.

Я решил разорвать договор аренды и предупредил жильцов, чтоб подыскивали новую квартиру. Дал им месяц до выселения.



Как сдать квартиру

👍 47 💬 73 📄 243

В каком состоянии арендаторы сдали квартиру

В комнате стояло кресло на колесиках. Видимо, арендаторы активно им пользовались и двигали туда-сюда. Колесики на деревянных полах оставили огромные сколы краски в разных местах комнаты.

Одно из стекол в балконной двери разбили. На всех белых дверях — черные пятна. Я думаю, их открывали и закрывали грязными руками. Подобные пятна также были на обоях на высоте примерно 30 см от пола. В этом месте у стены стоял диван. Когда его раскладывали и ложились, видимо, ногами спали вплотную к стене и пачкали обои.

У комода арендаторы сломали доньшко одного из ящиков — им нельзя было пользоваться. В холодильнике жильцы оторвали переднюю стенку выдвигающегося ящика в морозильной камере.

После отъезда арендаторы оставили рабочий стол, который сами же и привезли, — старый, с отслаивающейся кромкой.

Еще раньше арендаторы признались, что нечаянно разбили светильники в обеих комнатах. До них можно было дотянуться, если поднять руки. Мы договорились, что я за свой счет куплю новые светильники, а квартиранты установят их на потолок. Мужчины несколько месяцев не могли установить светильники, но перед выездом все-таки их повесили.

В договоре аренды было прописано, что арендаторы обязуются возместить ущерб, полученный по их вине. Во время осмотра квартиры я переписал поломки, а дома составил смету.

Арендаторы должны были возместить 6000 ₽ ущерба

Генеральная уборка в квартире	2000 ₽
Подкраска пола в комнатах	1500 ₽
Замена выдвигающегося ящика в холодильнике	1500 ₽
Замена разбитого стекла в кухонной двери	1000 ₽

Также арендаторам нужно было доплатить долг 3607,37 ₽ за коммуналку за последний месяц. Общая задолженность — 9 607,37 ₽.

При заключении договора аренды они внесли на депозит 8000 ₽, но этих денег не хватало, чтобы погасить долг полностью.

Я написал в мессенджере об уплате задолженности, но арендатор меня проигнорировал. Больше я ему не писал. Решил, что мне лучше заняться ремонтом, чем тратить время на поиски должника. Арендаторы остались мне должны 1600 ₽.

Когда вытащил мебель, повреждения стали еще заметнее

Мой план на ремонт

Я прошел по квартире и составил ориентировочный перечень ремонтных работ. Разделил их по категориям.

Крупные работы:

1. Заменить обои. В гостиной их поклеили 10 лет назад, и они выглядели несовременными. В других комнатах обои были посвежее. В коридоре обои нужно было менять из-за грязных пятен. На двух стенах в спальне — из-за черных пятен от ног. Если подобрать обои в едином стиле, получится будто так и планировалось.
2. Убрать старую и положить новую плитку на полу туалета и ванной. Плитке больше 50 лет, и она выглядит морально устаревшей.
3. Зашпаклевать и покрасить стены на кухне: на них появились трещины и краска отшелушилась. То же сделать и в кладовке.
4. Восстановить эмаль на ванной, поскольку она стала серая и шершавая на ощупь. Менять ванну я не хотел, решил отреставрировать.
5. Купить, собрать и установить новую мебель. Большая ее часть морально устарела или была сломана. Нужно было ее заменить на новую.

Средние работы:

1. Выровнять подоконники. В квартире бетонные подоконники, которые окрашены масляной краской. За 50 лет их перекрашивали много раз — возможно, иногда без предварительной грунтовки и шпаклевки, — и краска лежала неровно.
2. Заменить электрические модули умного дома в распределительных коробках: у меня стояли шесть недорогих вайфай-реле «Сонофф» и «Электродрагон» в освещении, а я планировал поставить реле «Акара» с протоколом «Зигби». Существующие использовались уже семь лет.
3. Поменять электрический модуль контактора в электрическом щите в подъезде. Не работал контактор, за счет которого можно было полностью обесточить квартиру.
4. Проверить и навести порядок в электрике. Изначально в квартире была алюминиевая проводка. Но это ломкий металл. Когда в 2016 году я монтировал в квартире [умный дом](#), алюминиевую проводку на кухне я заменил на медную. Хотя в квартире частично осталась старая проводка, я решил ее не трогать. Но, например, год назад я наспех менял роутер и подключил его без розетки — напрямую врезал в кабель. Нужно было установить розетку и заменить блок питания роутера.
5. Покрасить двери и откосы. Грязь въелась в краску, ее невозможно отмыть.
6. Купить новые карнизы для штор и установить. Старые металлические советские карнизы я решил выкинуть.



Как выбрать карниз, чтобы не пожалеть о потраченных деньгах

👍 18 💬 13 📌 46

Мелкие работы:

1. Починить форточку в спальне. Она туго закрывалась. Чтобы ее закрыть, нужно было приложить усилия.
2. Загерметизировать наружное стекло балконной двери. Его вставили вместо выбитого, но внизу оказалась небольшая щель. Ее надо было обработать герметиком.
3. Убрать дисплей умного дома со стены в коридоре. Я упростил систему, и дисплей стал не нужен.
4. Заменить плинтус в ванной. Раньше примыкание плитки и края ванны просто красили. Но краски хватало на полгода, а потом она начинала облазить.
5. Проверить неисправность датчика движения в подъезде. На межэтажном переходе перестал гореть светильник, который я устанавливал ранее. Скорее всего, он перегорел.
6. Купить другое зеркало в коридор. На старом появились небольшие темные пятна в разных местах.

Радиаторы отопления, водопроводные и канализационные трубы, деревянные окна решил оставить.

По предварительным расчетам, на ремонт планировал потратить 150 000 Р. В итоге пришлось выполнить гораздо больше работы и сумма выросла в два с половиной раза.

Дальше — мои пошаговые действия.

ШАГ 1

Составил дизайн-проект квартиры

Я осмотрел мебель, чтобы решить, что выбросить, а что оставить. Жильцы расшатали кровать, и она качалась. Столы все вытерлись, в комод проваливались полозья, ворс на ковре истерся и замаялся. К тому же мебели было больше, чем нужно двум-трем квартирантам.

Я хотел оставить только два шкафа: один книжный, другой платяной. Остальную мебель решил выкинуть и купить новую. Но предварительно мне нужно было распланировать пространство: все расставить и понять, что покупать.

Расстановку мебели [делал в приложении Sweet Home 3D](#) — это бесплатная программа для моделирования интерьера. Программу можно скачать на компьютер или пользоваться онлайн. Она полезна, чтобы создать двухмерный план помещения и наполнить его трехмерными объектами из библиотеки приложения. При необходимости план можно редактировать и сохранять в виде фотореалистичного изображения. Платной версии нет, это открытое программное обеспечение.

В квартире две комнаты: спальня — 13 м², гостиная — 16,5 м². Но мне не нравилась планировка гостиной — узкая и длинная комната, которая с диваном и шкафом вдоль стен походила на пенал. Я решил поменять назначение комнат: в меньшей обустроить гостиную, а в большой — спальню.

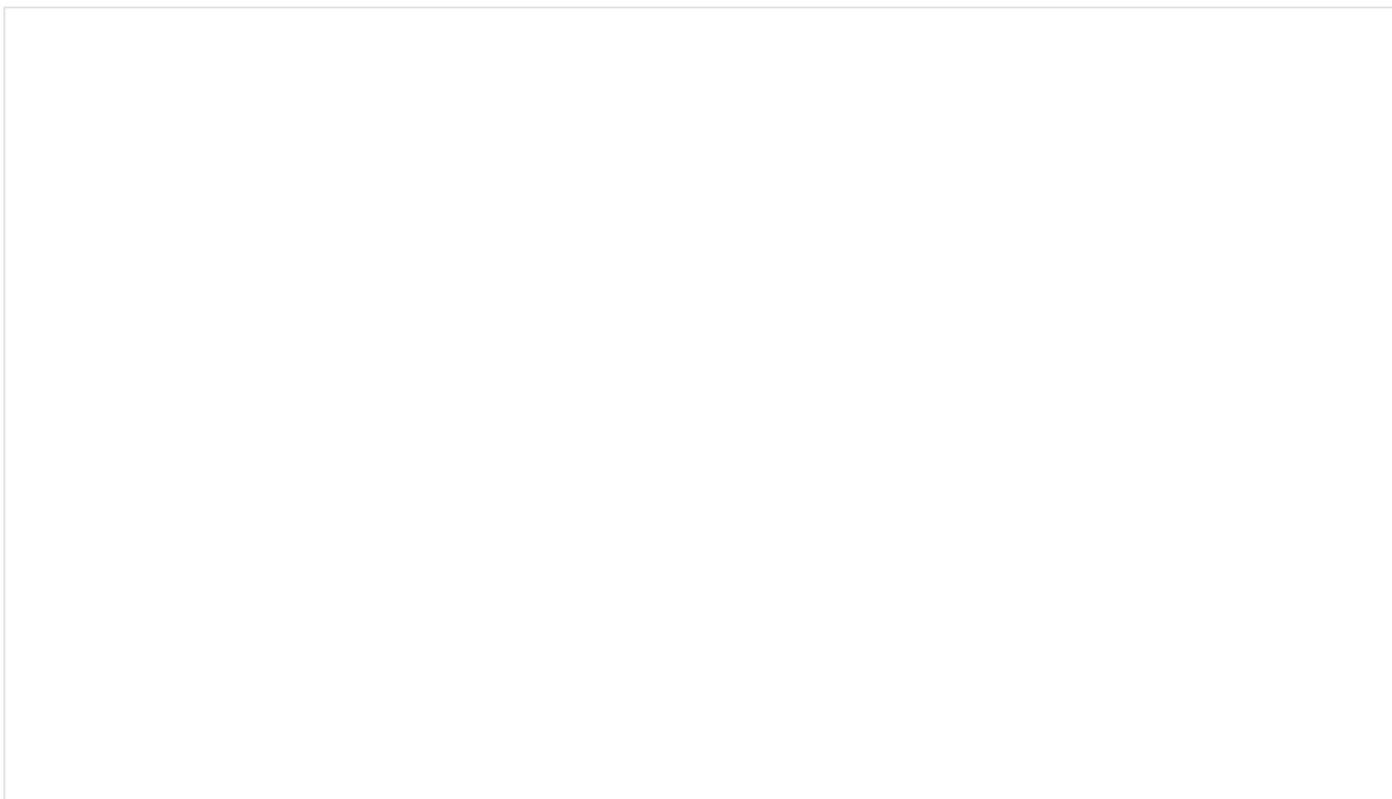
Плюсы такого варианта: если поставить стандартную кровать к длинной стене, остается еще 90 см для прохода. К кровати можно подойти с двух сторон, а в комнате остается место для другой мебели — станет уютнее.

План расстановки мебели квартиры в Sweet Home 3D. В программе я отрисовал стены и создал комнаты, установил двери и окна. Размеры помещений взял из техпаспорта, а расстояние до дверей и окон измерил лазерной рулеткой. В итоге у меня получилась точная копия квартиры в масштабе

В базе программы не оказалось нужных моделей мебели, поэтому я выбрал похожие варианты. Я не добивался полного соответствия, достаточно было понять, хорошо ли мебель расставлена и сочетаются ли предметы друг с другом. Когда нарисовал план квартиры с мебелью, стало понятно, что и сколько покупать:

- гардины и шторы для каждой комнаты;
- два рабочих стола;
- кровать;
- матрас;
- кресло;
- комод;
- диван-кровать;
- коврик для входной двери;
- коврик и занавеску для ванной;
- кресло-качалку и крепление на нее.

Мебель из программы использовал для образца и подбирал на маркетплейсе схожие по размеру и внешнему виду модели. Для этого заходил в карточку товара и сравнивал характеристики с образцом из программы. В основном учитывал габариты и цены. Если размеры кровати, стола или дивана чуть отличались от плана, я его редактировал и смотрел, как получится.



Эти товары я выбрал для спальни, когда составлял дизайн-проект квартиры. Цены конца 2023 года

ШАГ 2

Подготовил квартиру к ремонту

Перед ремонтом надо было освободить помещение, чтобы ничего не мешало строителям. Поэтому я решил сначала вывезти хлам, а потом обращаться к мастерам.

Вывез старую мебель. Мебели на выброс набралось много, и она громоздкая. Просто вытащить и свалить в мусорный контейнер не получится. Пришлось бы разбирать и выносить частями. Но возиться с этим мне не хотелось: это тяжелая и грязная работа.

Я решил пригласить грузчиков и заказать перевозку. На «Авито» нашел 5—10 перевозчиков, которые вывозят мусор на свалку. Услуга стоит от 3500 до 8000 ₽. От самых дешевых вариантов отказался. У них в отзывах написано, что в оговоренный день перевозчик приезжает, оценивает объем, отказывается от заказа и оставляет клиентов с мусором.

В итоге выбрал исполнителя с положительными отзывами. По телефону объяснил, что нужно вывезти неразобранную мебель, а потом скинул фотографии вещей на выброс. Кроме старой мебели остался мусор от квартирантов. Его тоже нужно было вывезти. За весь объем работы мы договорились на 5000 ₽.

В назначенный день приехали два грузчика. Меня поразили методы их работы: они без инструмента, руками и ногами разломали мебель, чтобы ее можно было выносить по частям. Чтобы не бегать с мусором из квартиры к машине, предлагали выбросить его через окно. Но я отказался.



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

👍 30 💬 155 📌 53

Нашел мастера. Решил не приглашать исполнителей со стороны, а обратиться к знакомому. Я зову его, когда в моей квартире нужно сделать небольшой ремонт.

Мастеру позвонил за месяц до предполагаемого начала ремонта и договорился о работах.

Завел учет расходов. Чтобы точно знать, сколько денег потрачу на ремонт, создал таблицу в «Гугл-документах». О каждом этапе расскажу подробно.



В таблицу я заносил абсолютно все, даже самые маленькие траты

ШАГ 3

Отреставрировал полы

Во всей квартире, кроме санузла, на пол настелены доски. За 50 лет существования дома их многократно красили. Новую краску наносили на старую, и образовался толстый слой. Местами краска истерлась до досок или отвалилась. Стыки между досками изначально были зашпаклеваны, чтобы пол был ровный. Но со временем шпаклевка отколупалась, повывезали острые края досок и появились щели.

По такому полу опасно ходить в носках или колготках: можно порвать. Пол нужно было основательно отремонтировать. Я выбирал из трех способов:

1. Демонтировать доски и лаги, залить наливной пол и положить финишное покрытие. Такая работа относится к дорогостоящим, и мне пришлось бы долго отбивать вложения.
2. Положить фанеру на старые доски и на нее постелить линолеум или ламинат. Мастер такой ремонт не предложил, поэтому я его не оценивал.
3. Отшлифовать доски, чтобы снять отшелушивающуюся краску. Если после шлифовки останутся видимые дефекты, зашпаклевать и покрасить в два-три слоя масляной краской.

Мастер предложил третий вариант. Я доверял его мнению и согласился.

Начали с большой комнаты. Позже по такой же схеме отреставрировали полы во всей квартире. Весь цикл работы можно свести к четырем этапам:

1. Шлифовальной машинкой мастер зачищает неровности.
2. Идеально ровной поверхности так не добиться. Остаются царапины, небольшие бороздки. В магазинах продают специальную шпаклевку по дереву. Но мастер использовал бетонит [?](#). Чтобы шпаклевка лучше держалась, в бетонит он добавил клей ПВА.
3. Дальше покрасили пол дешевой эмалью марки «Простокраска» серого цвета. Черновая покраска нужна, чтобы перекрыть старую краску и сэкономить на расходах.
4. Для финишной покраски выбрал износостойкую эмаль для пола и лестниц марки «Люксенс», тоже серую. Ее нанесли одним слоем поверх черновой краски.



1/6 Так выглядел пол до ремонта

2/6 Мастер отшлифовал пол — убрал неровности

ШАГ 4

Заменял сантехнику и плитку в ванной

Санузел в квартире отдельный. Помещения небольшие: туалет 1 м² и ванная 2 м². Дизайн ванной комнаты не меняли со дня сдачи дома. Три стены вокруг ванны и пол выложены советской плиткой, противоположная стена покрашена масляной краской. Плитка на стенах примерно полметра не доходила до потолка.

Ванна стоит справа от стены до стены, на противоположной стене — полотенцесушитель. Кроме этого уместилась только раковина. Она примыкает к ванне, поэтому стоит один смеситель. Подводящие трубы проложены поверх плитки. На стене между ванной

и туалетом — вентиляционный короб. На полу по периметру уложен цементный плинтус, который покрыт краской для пола. Я решил заменить плитку на полу и на стенах. Она выглядела на свой возраст — те самые 50 лет — и была уложена с неровными стыками не по уровню: одни плитки выступали, другие были заглублены. На стенах нужно было поднять уровень плитки, чтобы защитить стену от брызг.

Старый вентиляционный короб был громоздкий и металлический. Я хотел поставить современный пластиковый воздуховод, а еще покрасить стены и потолок.

На ванне поцарапалась эмаль, и поверхность стала серого цвета. Ее нужно было отреставрировать.

Так ванная выглядела до ремонта

Заменяю плитку на стенах и полу. На плитке не было сколов и трещин, но она выглядела устаревшей. А из-за неровной укладки — еще и небрежной. Для стен я выбрал нейтральную белую плитку, для пола — в цвет дерева.

Весь процесс ремонта можно свести к следующим этапам:

1. Сбил старую плитку со стен.
2. Сбил цементный плинтус на полу.
3. Выровнял стены.
4. Спаял трубы под скрытую установку смесителя.
5. Уложил плитку на стены.



1/4 Мастер отбил старую плитку

2/4 Мастер отбил старую плитку

Сначала мастер выложил плитку на стены, затем перешел к укладке на полу. Пол в ванной был кривой и не в одной плоскости. Мастер решил укладывать новую плитку поверх старой и по ходу выравнивать: там, где плитка выступает, — сбивать. Где лежит низко — подкладывать старую плитку со стен.

На последнем этапе обработал швы затиркой.



1/2 Уложил плитку на стены и пол

Заменяю вентиляционный короб. Работу можно свести к следующим этапам:

1. Демонтировал старый металлический короб.
2. Вырезал заглушки из гипсокартона под новый воздуховод.
3. Установил новый воздуховод.
4. Зашпаклевал и покрасил швы.
5. Закрыв решеткой вентиляционный канал.

1/2 Такой короб был установлен в ванной до ремонта

Отреставрировал чугунную ванну. Ванна была в ужасном состоянии. Ее можно было восстановить или заменить на акриловую. Новая стоит от 7000 Р. Но придется вызывать грузчиков, заказывать вывоз и разбирать дверной проем, потому что чугунная ванна в него не проходила.

Акриловая ванна более хрупкая, чем чугунная. Мало ли какая ситуация возникнет у арендаторов, сломать чугунную гораздо сложнее.

Я решил реставрировать существующую ванну: это проще и дешевле. На «Авито» нашел мастера, который восстанавливал ванны жидким мрамором. Этот способ дороже, [чем реставрация жидким акрилом](#). Но акриловое покрытие служит около 10 лет, а мраморное — до 20. Услуга и материалы стоят 7000 Р.

Восстановительная работа очень пыльная и грязная. Мастер сначала отшлифовал ванну, чтобы снять старую эмаль. Затем залил новым покрытием. Пока работал с жидким мрамором, накапал на пол. Когда состав застыл, удалить его уже невозможно. Хорошо, что я еще не заменил напольную плитку.



1/2 Ванна перед восстановлением

Мастер по ваннам работал полдня: пришел в обед и закончил под вечер. На следующий день эмаль полностью высохла. Восстановленную ванну задвинули под плитку и сделали бордюр из настенной плитки и цемента.

Противоположная стена была тоже не в лучшем состоянии. Но выровнять ее долго и дорого. Мастер ее зашпаклевал и покрасил в несколько слоев сиреневой краской. Этой же эмалью покрасил металлический полотенцесушитель. Я повесил штору, а на пол постелил половичок с похожим рисунком. На стену повесил стационарное зеркало и косметическое на раздвижном кронштейне.

Ванная комната после ремонта

ШАГ 5

Заменил напольную плитку и покрасил стены в туалете

Туалет небольшой, но изолированный. Некоторые владельцы хрущевок соединяют ванную и туалет, чтобы увеличить санузел. Такую перепланировку нужно согласовывать. Мне не хотелось заниматься согласованиями, поэтому я не стал ничего менять.

Стены в туалете были окрашены масляной краской. А еще кривые, это было видно даже без уровня. На полу постелена советская плитка — тоже неровно.

Выравнивать стены долго и дорого, поэтому я решил только освежить ремонт:

1. Заново покрасить стены.

2. Уложить новую половую плитку поверх старой.
3. Поменять унитаз.
4. Закрыть трубы.



Какой санузел лучше — совмещенный или отдельный?

👍 8 💬 82 📌 3

Забетонировал отверстие от старого унитаза и уложил новую напольную плитку. Старый унитаз был установлен на деревянную доску, которая была залита в стяжку. Мастер демонтировал унитаз и убрал доску. Образовавшееся отверстие забетонировал вровень с полом.

Плитку уложил прямо на старую. Чтобы выровнять пол, подкладывал кусочки старой плитки со стен.

1/2 Мастер забетонировал отверстия от старого унитаза и уложил напольную плитку

Покрасил стены. Старая краска потеряла блеск, потерлась и местами шелушилась. Мастер отшлифовал стены, чтобы удалить неровности и получить лучшую адгезию краски. Подготовленные стены он покрыл [грунтовкой «Литокол пример А»](#) и покрасил белой эмалью [«ЛакраПФ-115»](#), в которую добавил сиреневый колер, в три слоя.

Закрыл трубы и установил унитаз. Я долго думал, как недорого спрятать трубы и сохранить к ним доступ. Можно было навесить дверцы от шкафа, но из-за кривых стен они бы смотрелись странно. В итоге закрыл трубы занавеской. Купил карниз и штору для ванной и повесил их в туалете. Если штора испачкается или порвется, ее можно постирать или заменить. Если потребуется отремонтировать трубу, достаточно сдвинуть штору.

Установил новый [унитаз-компакт «Луна»](#) с системой антивсплеска, чтобы вода не брызгала во все стороны.

Штору подшил по высоте и сделал прорезь для шланга, наполняющего бачок

ШАГ 6

Привел в порядок кухню

Площадь кухни — 5,6 м². Вдоль одной стены стояли мойка и плита, между ними располагалась стиральная машина, над ней — рабочая поверхность. Это кусок столешницы, который от влаги и использования пришел в негодность: торцы облезли, ламинация отслоилась. Сверху висел шкафчик для посуды и хранения продуктов. Еще на кухне стояли холодильник и обеденный стол с табуретками.

Стена вдоль рабочей зоны была выложена кафельной плиткой. Остальные стены окрашены масляной краской. Сначала я сомневался, менять ли фартук из плиток на кухне. Но посчитал, что новые плитки добавят уюта. К тому же стену нужно было выровнять, чтобы установить столешницу.

Так выглядела кухня до ремонта. Не хватает только рабочей поверхности над стиральной машиной. Ее вывезли вместе с мусором

На кухне была большая проблема с полом: под стиралкой он буквально ходил вверх и вниз. Я стелил вибрационный коврик под газовую плиту, но мне кажется, что этот метод мало эффективен.

Мастер предложил укрепить пол под стиральной машиной. Чтобы оценить текущее состояние, он сделал инспекционный вырез в полу 10 × 20 см. Оказалось, что между досками пола и перекрытием семь сантиметров пустоты.



Как бюджетно обставить кухню: готовая подборка мебели

👍 18 💬 23 📌 68

Для усиления пола под стиралкой мастер предложил вкрутить металлические шпильки: один конец упирался бы в бетонную плиту перекрытия, а другой — в доску. Такая конструкция должна была придать жесткость полу — он перестал бы ходить ходуном.

Я купил [шпильки DIN975, 12/1000 мм](#), на доску хватило две штуки. Мастер распилил шпильки на нужные отрезки и вкрутил их в том месте, где стоит стиральная машина.

1/2 Мастер инспектирует пол под стиральной машиной

После этого мастер отбил старую плитку, которая лежала волной. После демонтажа оказалось, что стена ровная и достаточно уложить новую плитку.

Мойка и плита до ремонта были отдельными. Я решил придать кухне современный вид и сделать единую столешницу вдоль всей стены. В нее врезать мойку и варочную панель, но обойтись без духовки. Установил технику и загерметизировал швы, чтобы защитить столешницу от попадания влаги и разбухания.

В столешнице вырезал отверстия под мойку и варочную панель

Под рабочей поверхностью поставил стиральную машину, осталось место для хранения продуктов. Чтобы сэкономить, вместо мебельных фасадов нижнее пространство скрыл занавеской — подсмотрел идею в каком-то сериале.

Газовый кран на кухне находился ниже уровня столешницы. Поэтому я сделал столешницу из двух частей. Если выдвинуть одну часть, откроется доступ к обслуживанию газового крана. Их у нас проверяют ежегодно, и за техобслуживание газовых сетей мы платим по счету-фактуре.

В последнюю очередь мастер покрасил пол и стены. Я расставил технику и мебель, повесил шторы.

1/2 Кухня после ремонта

ШАГ 7

Заменяю обои в гостиной

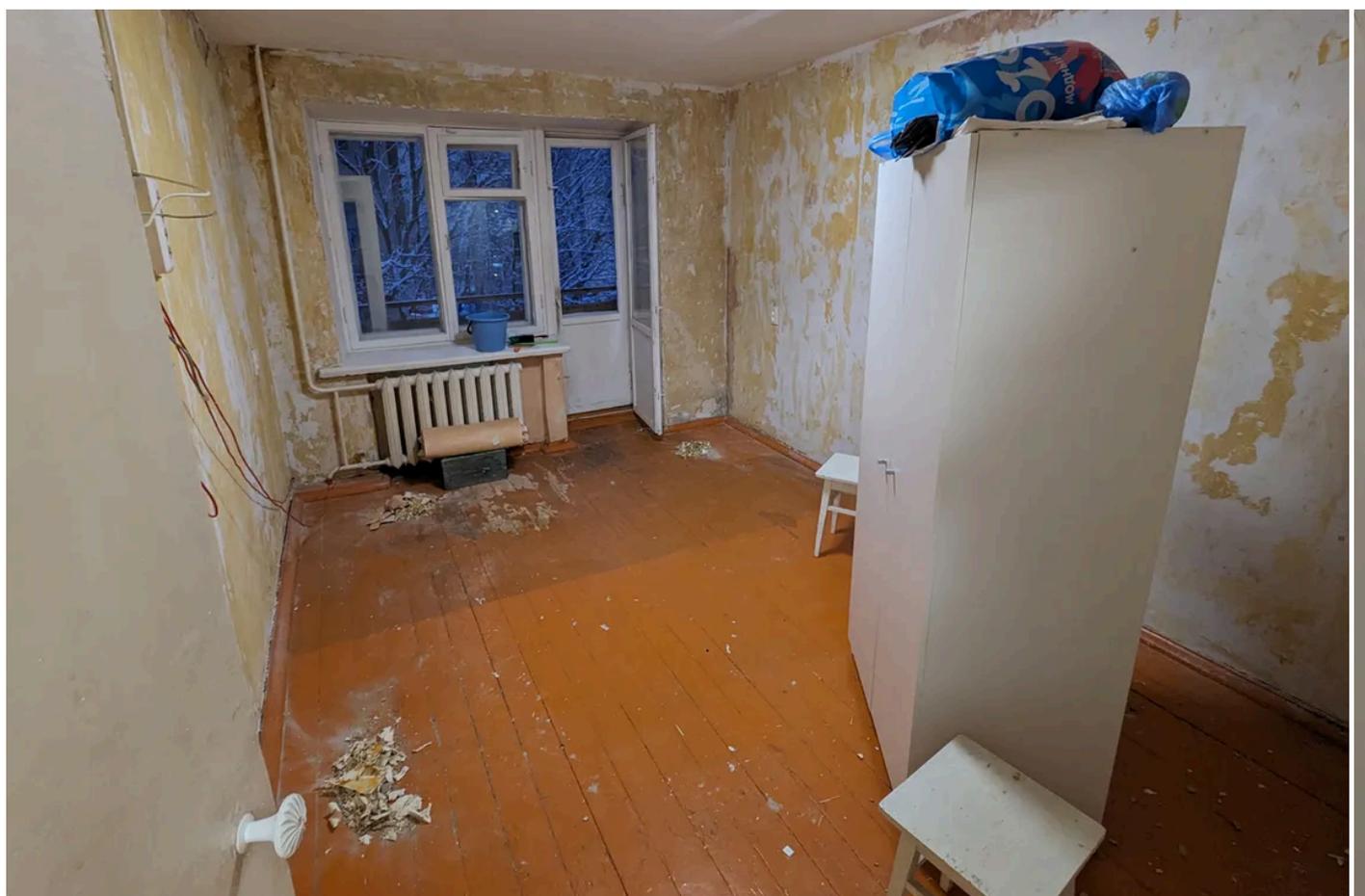
В гостиной нужно было обновить пол, переклеить обои и расставить новую мебель.

Когда мастер отдирает обои, оказалось, что в советское время их наклеили на бустилат [?]. Обои не хотели отклеиваться, поэтому их пришлось сдирать с кусками финишной шпаклевки. От этого на стенах появились пятна. Мастер зашпаклевал стены и поклеил новые обои.

 Как правильно клеить обои
👍 17 💬 10 📌 62

Для гостиной я купил большой телевизор и повесил его на стену. Это стена не граничит с соседями, поэтому включенный телевизор не должен им мешать.

Напротив телевизора я поставил диван, а у стола — рабочий стол. Повесил новые шторы и постелил коврик у дивана.



1/2 Комната до начала работ

ШАГ 8

Покрасил стены в кладовке

В моей квартире есть небольшая кладовка 2 м² с входом из гостиной. Ее можно использовать как гардеробную, поэтому мастер покрасил полы и стены, повесил штангу для одежды и собрал стеллаж для хранения вещей.

Когда мастер зачищал старую краску, вместе с ней отвалился кусок штукатурки. Такие проблемные места мастер штукатурил заново, потом все стены грунтовал и покрасил в цвет слоновой кости.



1/4 Кладовка на разных этапах ремонта

2/4 Кладовка на разных этапах ремонта

ШАГ 9

Обновил двери

Межкомнатные двери были покрашены белой краской. После квартирантов краска вокруг ручек стала черной от грязи. Из личного опыта я знал, что ее невозможно отмыть. Во время прошлых ремонтов новую краску наносили поверх старой, а двери для окрашивания не снимали с петель. Местами краска стекала и ложилась более толстым слоем.

Кухонную дверь от времени немного перекосило, и при закрывании ручка задевала косяк. Если бы дверью пользовались, на косяке остались бы следы, но их не было. Значит, арендаторы кухонную дверь не закрывали.



Как выбрать межкомнатные двери и стоит ли устанавливать их самостоятельно

👍 14 💬 8 📌 33

Я решил демонтировать дверь вместе с коробкой. За счет этого дверной проем расширился на 10 см. Остальные двери достаточно было обновить.

Мастер снимал каждую дверь с петель и шлифовал. После шлифовки слой краски по всему дверному полотну стал равномерным. После этого мастер зашпаклевал мелкие неровности и покрасил двери в два слоя: сначала черновой, потом финишной [эмалью «Брайт-пластик-эффект»](#) белого цвета.



1/3 Дверь в кладовку была в самом хорошем состоянии, но мастер все равно ее покрасил

2/3 Двери до ремонта

ШАГ 10

Заменяю умный дом на более современный

В 2015 году я установил умный дом в квартирах, которые сдавал в аренду. Купил самые дешевые вайфай-реле «Сонофф». К моменту ремонта они исправно работали, но доставляли неудобства. Например, когда я захотел сменить пароль вайфая, мне пришлось устанавливать новый пароль на каждом из семи модулей через веб-интерфейс.

Витые пары для датчиков я проложил еще в 2015 году. Если бы монтировал систему сейчас, ограничился бы удаленным считыванием приборов потребления и датчиком открытия входной двери вместе с подъездной камерой. Для этого нужен минимум кабелей. Но раз инфраструктура уже была, оставил как есть.

Я установил реле «Акара» на протоколе «Зигби», обновил прошивку проводного контроллера и с нуля перенастроил Home Assistant.

По сети перепрошил проводной контроллер MegaD-2561 на новую версию

ШАГ 11

Подшаманил подъезд

Лет 8—10 назад я установил в подъезде металлические держатели горшков и поставил в них кашпо с цветами. Соседка их регулярно поливает.

В подъезде между этажами стояли типовые окна, но почему-то они дают мало света, и на лестничной клетке было постоянно темно. Тогда же мы с электриком установили светильник с датчиком движения на площадке между вторым и третьим этажами. Светодиодный светильник перегорает раз в пару лет, и я его меняю.

Случайно ремонт в квартире совпал с ремонтом в подъезде. В нашем доме деревянные окна заменили на пластиковые и покрасили входную группу со стороны улицы.

Фото подъезда

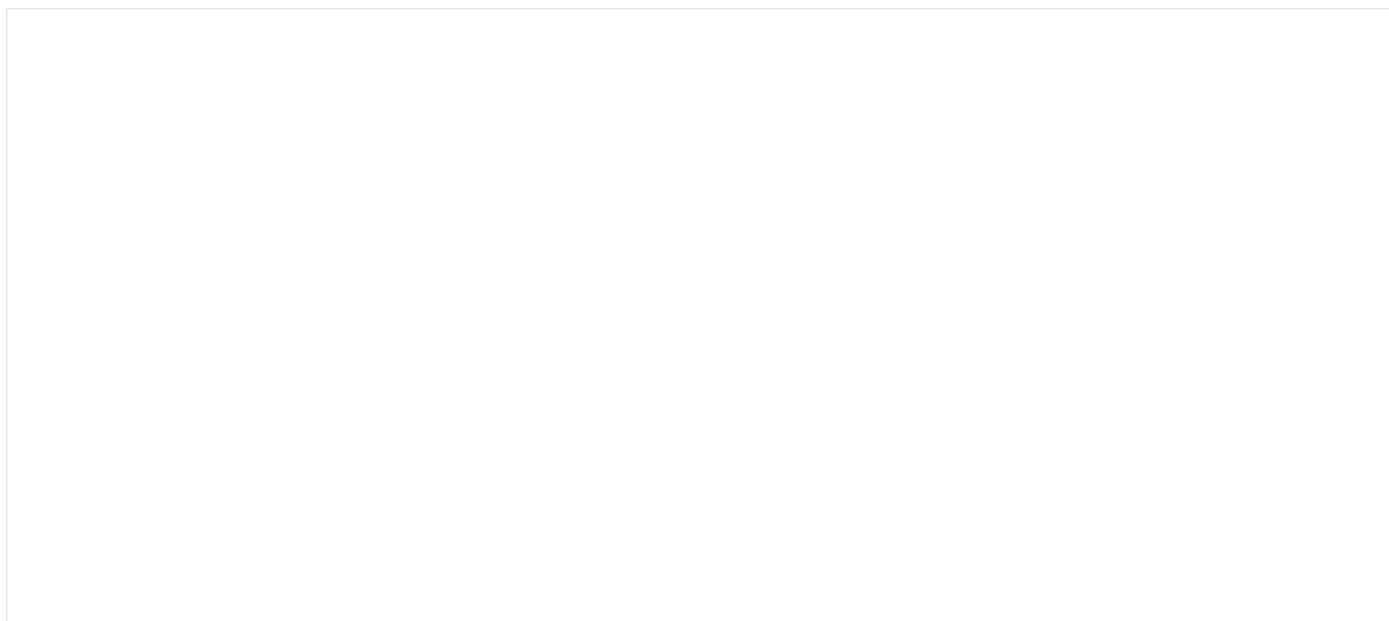
Сколько времени и денег потратил на ремонт

Когда начал ремонт, я завел таблицу в «Экселе» и вносил туда все траты. Здесь приведу основные суммы.

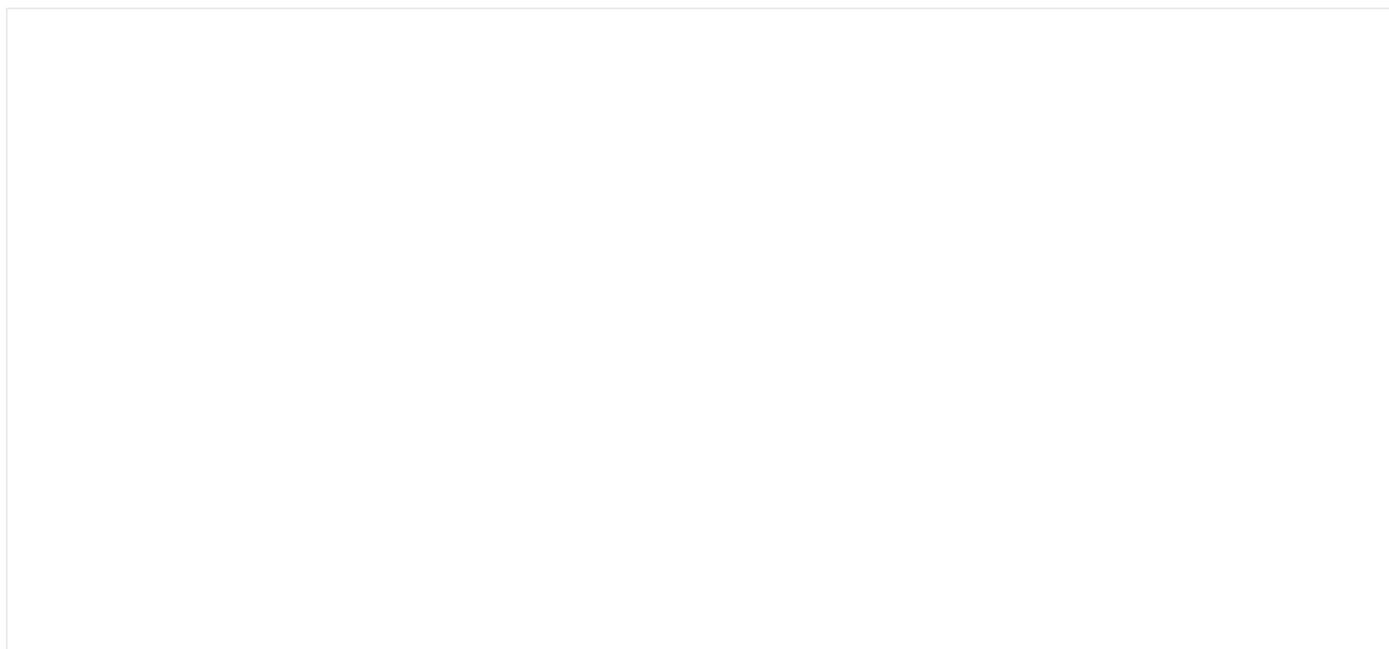
Потратил на ремонт двушки 356 991 ₽

Работа мастера	173 862 ₽
Стройматериалы	118 349 ₽
Мебель и детали интерьера	64 780 ₽

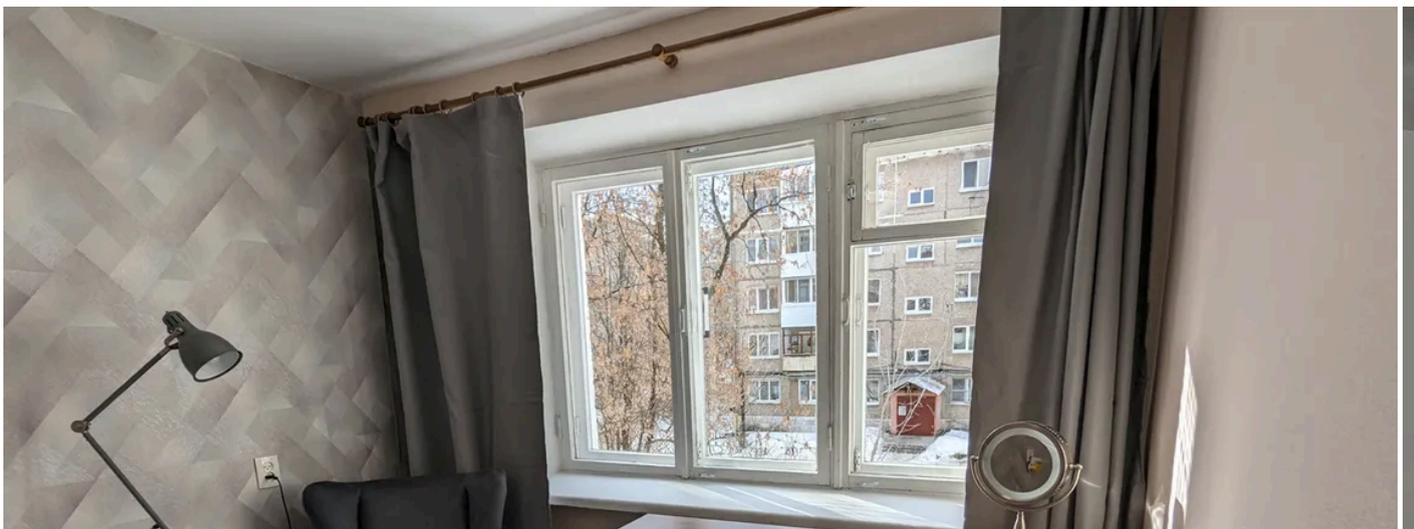
Планировал уложиться в два месяца, а фактически растянулось на три. Мастер начал ремонт в начале декабря 2023 года. В феврале квартира была готова к сдаче.



В таблицу вносил все траты по квартире



В конце ремонта проанализировал расходы. Например, рассчитал, что в неделю я тратил по 22 593 Р



1/2 Фотографии обновленной квартиры опубликовал в объявлении об аренде и быстро нашел жильцов

Что в итоге

1. Я планировал потратить на ремонт 150 000 Р, а потратил в два с половиной раза больше.
2. Собирался закончить ремонт за два месяца, а потратил почти три.
3. Квартира стала чище, светлее и уютнее. Новых жильцов я нашел примерно за месяц. Желающие появились в первый же день, но я проверяю потенциальных арендаторов по базе ФСС и отказываю тем, у кого есть долги или судимость.
4. Прежние арендаторы платили за аренду по 16 000 Р в месяц. После ремонта я поднял стоимость аренды в два раза и теперь сдаю за 32 000 Р.
5. Затраты на ремонт я планирую окупить за 11 месяцев.

Вы делаете ремонт в квартире перед сдачей в аренду?

Нет, жильцы ее все равно убьют

Делаю косметический ремонт

Больше материалов о покупке квартир и домов, обустройстве и ремонтах — в нашем телеграм-канале «Свой угол». Подписывайтесь, чтобы ничего не пропустить: [@t_nedviga](https://t.me/t_nedviga)

Реклама

В приложении Т—Ж ленту можно настроить под себя

И читать только то, что вам интересно

Скачать

Подписаться на автора

аренда

квартира

ремонт

* Мессенджер «Вотсап» принадлежит Meta — организации, деятельность которой признана экстремистской и запрещена на территории РФ

👍 37

🔖 42



Реклама

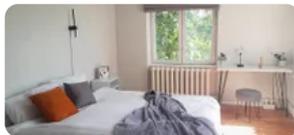
В приложении Т—Ж ленту можно настроить под себя

И читать только то, что вам интересно. Даже без интернета и с темной темой

Скачать

Вот что еще мы писали по этой теме**Мнение: лучше снимать квартиру, чем покупать в районе, в котором некомфортно жить**

👍 15 💬 100 📌 13

**Как я готовила квартиру к посуточной аренде в доме под снос**

👍 32 💬 52 📌 35

**Как я отремонтировала однушку с прогнившими полами за 330 000 Р**

👍 23 💬 24 📌 17

**Задачник: кто должен делать ремонт в съемной квартире, если что-то сломалось**

👍 21 💬 48 📌 17

**Как сделать хоумстейдж**

👍 92 💬 11

Сообщество

Банди · 18.01

Фото питомцев: кошка Рыся и кот Чарли встретили Новый год 🗨️

Евгений Е · 18.01

Амбарные двери, барные стулья и плинтусы из ПВХ: мои «точно нет» для ремонта квартиры 🗨️ 9

Ольга Селиванова · 18.01

Стоит ли наказывать пранкеров за обидные шутки? Поделитесь мнением 🗨️ 8

John Dory · 18.01

«На еду и домашнее хозяйство уходит до 1200 € в месяц»: сколько я трачу на жизнь в Белграде 🗨️ 29

Александр Табакаев · 18.01

Бесит, что арендодатели игнорируют базовый комфорт клиентов 🗨️ 40

Редакция интернета · 18.01

Покажите мем, который смешит только вас 🗨️ 31

Ви Ка · 17.01

Как я вылечила рак молочной железы и папиллярный рак щитовидки 🗨️ 14

Надежда · 17.01

Как я сэкономила 34 442,2 Р на одежде за год 🗨️ 15

Виктория Г

Как приучить к улице? 🗨️

Аноним · 1

Фото питомца сфинкса у батареи 🗨️

Популярное за неделю



Лучшие ноутбуки для работы: 9 удачных моделей

👍 67 💬 158 📌 236



Резерв и запас — в чем разница?

👍 26 💬 67 📌 29



Как заключить договор на обслуживание газового оборудования

👍 19 💬 99 📌 40



Мнение: гостевой брак позволяет мужчинам наслаждаться отношениями без лишних обязательств

👍 58 💬 843 📌 29

Я помогла мазут на пл

👍 100 💬 1

Реклама

В приложении Т—Ж ленту можно настроить под себя

И читать только то, что вам интересно



Скачать

Вакансии

Сообщить о проблеме

О проекте

Контакты

Политика конфиденциальности

Правила пользования сайтом



АО «ТБанк», лицензия №2673
2025 journal@tbank.ru