



ЧЕК-ЛИСТ ДО КЛЮЧЕЙ

Как ПОДГОТОВИТЬСЯ к ремонту

*за 2-6 месяцев
до получения ключей*

БЮДЖЕТ · БРИФ · СТИЛЬ · КОМАНДА
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОДГОТОВКА · ЛОГИСТИКА

БИЗНЕС-КЛАСС МОСКВЫ
LH STUDIO · С 2014 ГОДА

LH-STUDIO.RU

СОДЕРЖАНИЕ

Что внутри

Восемь блоков подготовки к ремонту — от бюджета до приёмки. Документ для собственников квартир в новостройках бизнес-класса Москвы, ждущих ключей через 2-6 месяцев.

01 Бюджет — с чего начинается всё

Реальный пример раскладки на 26+ позиций. Где «съедается» бюджет и на чём нельзя экономить.

02 Финансовое планирование платежей

Как распределяется кэшфлоу по 8-10 месяцам ремонта. Платёжная схема LH.

03 Юридическая подготовка

Регистрация собственности, налоговый вычет до 650 000 ₽, гарантии застройщика по 214-ФЗ.

04 Логистика жизни на время ремонта

Где жить 8-10 месяцев, что делать со старой мебелью, как договориться в семье до старта.

05 Подготовка к встрече с дизайнером

Вопросы к застройщику, к дизайнеру, к семье. Подборка референсов по зонам.

06 Стили — короткий навигатор

Минимализм, джапанди, неоклассика, тихая роскошь — короткий обзор актуальных направлений в бизнес-классе.

07 Команда — дизайнер и приёмщик

Почему дизайнера нужно искать ДО ключей. Шесть критериев выбора. Антипаттерны.

08 Приёмка — краткий брифинг

Пять блоков проверки. Типичные дефекты в бизнес-классе. Что делает дизайнер LH на приёмке.

ВВЕДЕНИЕ

Кому этот чек-лист

Этот документ — для тех, кто купил квартиру в новостройке бизнес-класса Москвы и ждёт ключи через 2–6 месяцев. Документ нацелен на одну задачу: помочь вам прийти к моменту получения ключей уже подготовленным — с зафиксированным диапазоном бюджета, выбранной студией, утверждённым брифом и началом работ над концепцией.

Большинство собственников начинают думать о ремонте в день получения ключей. Это нормально, но это неоптимально. До ключей у вас есть самый ценный ресурс — время на принятие решений без давления. После ключей этот ресурс исчезает: каждая неделя задержки = неделя ипотеки и аренды одновременно, плюс потерянное время на старте дизайн-проекта.

В этом чек-листе — то, что мы рекомендуем сделать заранее по опыту 200+ реализованных проектов. Без воды, по делу. Где это уместно — добавляем, что из подготовки можно сделать вместе с нами, бесплатно и без обязательств: рассчитать бюджет под вашу планировку, разобрать бриф, посмотреть похожие проекты из портфолио.

Что важно знать про бизнес-класс заранее

Бизнес-класс Москвы — это сегмент со своей логикой. Несколько принципиальных вещей, которые отличают его от массового жилья и формируют ваши ожидания по ремонту:

ПЕРЕДАЧА КВАРТИР

Чаще всего — без отделки («белые стены»). Иногда — White Box (предчистовая отделка). Готовая чистовая отделка в бизнес-классе встречается редко и обычно за доплату.

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

Современные проекты бизнес-класса оснащены приточно-вытяжной вентиляцией, центральным кондиционированием (фанкойлы или VRF) с внешними блоками на крыше или фасаде по проекту, электрической мощностью 12–18 кВт на квартиру, лучевой или коллекторно-кольцевой разводкой отопления.

ПРЕМИАЛЬНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ

Алюминиевые системы или ПВХ-профиль премиум-класса (Schüco, Reynaers).
Часто — панорамное «в пол», иногда радиусное.

ВЫСОКИЕ ПОТОЛКИ

2,8–3,2 м в стандартных лотах, до 4 м в пентхаусах.

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ ДЛЯ РЕМОНТА

- **Бюджет** — 280 000 – 340 000 ₽/м² для квартир до 150 м² (полный цикл «дизайн + ремонт + материалы + мебель + декор»)
- **Сроки** — 8–10 месяцев на полный цикл
- **Сложность** — выше, чем в массовом сегменте: интеграция инженерных систем, работа с премиальным остеклением, согласования с УК

Это базовые ориентиры. Конкретный бюджет и сроки сильно зависят от вашего ЖК, площади, состава работ, выбранных материалов. На первой консультации мы готовим расчёт под ваш конкретный лот.

КОНТЕКСТ

Почему критично готовиться до ключей

Есть три объективные причины, почему собственники, которые начинают подготовку заранее, получают качественный ремонт за разумные деньги — а те, кто ждёт ключи, теряют время и платят больше.

1. Дизайн-проекту нужны 2–4 месяца, и старт удобнее сдвинуть до ключей

Качественный дизайн-проект для квартиры бизнес-класса разрабатывается 2–4 месяца в зависимости от площади и сложности. Это не «нарисовать картинку» — это полная система: концепция, планировки, 3D-визуализации, рабочие чертежи, инженерные разделы, спецификации. И часть этой системы напрямую завязана на фактические обмеры — то есть сделать её можно только после ключей.

Что это значит на практике. Если вы начинаете **искать дизайнера** только после получения ключей, дальше вас ждут два варианта:

1. **Ждать 2–4 месяца до старта строительных работ.** Каждый месяц = ипотека + аренда одновременно. Для ипотечной квартиры в бизнес-классе это 200–400 тыс. ₽ в месяц «впустую».
2. **Стартовать ремонт без проекта.** Принимать решения по ходу стройки, переделывать уже сделанное, получать конфликты между бригадой и дизайнером, выходить за бюджет на 30–50%.

Оба варианта плохие. Решение — **не делать проект до ключей, а готовиться:** выбрать и забронировать студию, обсудить и заполнить бриф, договориться о бюджете, пройти первую консультацию, при необходимости получить участие дизайнера на приёмке. Тогда после ключей не теряется ни одной недели на «знакомство и решение, с кем работать» — обмеры, концепт и старт ДП идут сразу.

2. Хорошие команды бронируются на 2–4 месяца вперёд

В Москве качественных дизайн-студий и строительных команд бизнес-класса не так много. Студии уровня LH работают с фиксированной загрузкой: одновременно ведут 8–15 проектов, и расписание расписано на месяцы вперёд.

Если вам понравилась конкретная студия и вы хотите попасть к ней — бронировать нужно за 2–3 месяца до желаемого старта. Иначе либо ждать дольше, либо идти к тому, кто свободен.

То же касается строительных бригад уровня А (85–95 тыс. ₽/м² по работам). Лучшие команды забронированы на квартал-два вперёд.

3. Усадка дома работает в вашу пользу — если знать об этом

В новостройке здание даёт усадку первые 6–12 месяцев. Это значит, что финишную отделку лучше делать не сразу — иначе через полгода появятся трещины в углах, сколы на стыках плитки, разошедшиеся швы.

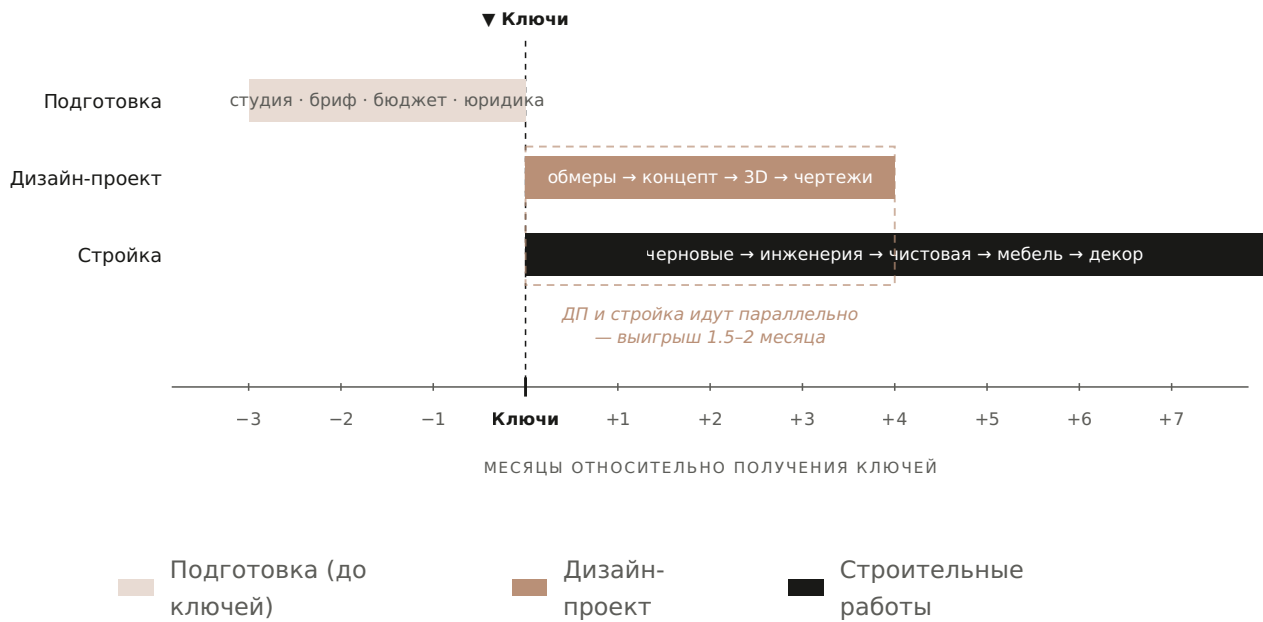
Идеальная последовательность для новостройки:

- **Месяцы 1-4 после ключей:** черновые работы, инженерия, стяжка, штукатурка, разводки
- **Месяцы 5-10 после ключей:** чистовая отделка, мебель, декор

Эта последовательность хорошо ложится на параллельную схему работы. Дизайн-проект делается уже после ключей (когда есть точные обмеры), но **в параллель с черновыми работами:** пока бригада сносит, штукатурит и тянет инженерию — дизайнер заканчивает 3D-визуализации и рабочие чертежи. К моменту, когда стартует чистовой этап, проект полностью готов — никаких пауз и решений «на ходу».

Чтобы это сработало, **до ключей вы готовитесь, а не делаете проект:** знакомитесь со студией, заполняете бриф, фиксируете бюджет, проходите первую консультацию. Тогда после ключей не теряется ни одной недели на «выбор подрядчика и обсуждение», и обмеры идут в первые же дни.

ПАРАЛЛЕЛЬНАЯ СХЕМА РАБОТЫ LH — ВЫИГРЫШ 1.5-2 МЕС. ПРОТИВ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОЙ МОДЕЛИ



Выигрыш этой схемы — 1.5–2 месяца против последовательной модели «сначала весь дизайн, потом весь ремонт». При ипотечной квартире это ~500 тыс. ₽ экономии только на платежах за съёмное жильё.

Чтобы параллельная схема сработала, **дизайнер должен быть найден и забронирован до ключей**. Иначе после ключей вы потратите 1–2 месяца на поиск студии, и параллельная зона сожмётся до месяца или вообще исчезнет.

С ЧЕГО РЕАЛЬНО НАЧАТЬ ПРЯМО СЕЙЧАС

Если до ключей у вас 2–6 месяцев — самый полезный шаг сейчас не выбирать стиль и материалы, а зафиксировать диапазон бюджета и познакомиться со студией. Дальше всё пойдёт быстрее. Если хотите — напишите в Telegram **@loftandhome**, скажем, реалистичен ли ваш бюджет под ваш ЖК и площадь, без обязательств.

БЛОК 1

Бюджет — с чего начинается всё

Бюджет — точнее, его реалистичный диапазон — это первое, что нужно зафиксировать. Раньше планировки, раньше стиля, раньше детального выбора материалов. Потому что всё остальное будет привязано к нему.

Что происходит без предварительного бюджета

Сценарий, который мы видим регулярно:

Клиент покупает квартиру 100 м² в бизнес-классе. Бюджет на ремонт «есть какой-то, точно не считал, миллионов 20 наверное хватит». В первый же месяц после ключей покупает диван мечты за 3 миллиона. Ещё 2 миллиона уходят на «классную» кухню. К моменту, когда нужно покупать корпусную мебель, спальный гарнитур и освещение — деньги кончились. В итоге половина квартиры стоит миллион, вторая половина выглядит как студенческое общежитие. Ремонт затягивается на год дольше, потому что приходится копить.

Корневая причина — отсутствие плановой структуры расходов до старта проекта. Когда вы видите весь бюджет целиком, разбитый по группам — вы понимаете свои возможности и принимаете осознанные решения. Когда не видите — покупаете самое заметное (диван, кухня) и остаётесь без всего остального.

Реальный пример: квартира 85 м² в ЖК Река

Актуальность начала 2026 года. Это полная раскладка одного из проектов LH «под ключ» — дизайн, ремонт, материалы, мебель, декор. Конкретный ЖК, конкретный бюджет.

ГРУППА	СУММА, ₽	ДОЛЯ
Дизайн-проект и сопровождение 3D-замер, ДП, инженерные разделы, согласование, авторский надзор, комплектация	1 304 000	5%
Строительные работы «под ключ» Черновые + чистовые	4 600 000	18%
Черновые материалы и инженерия Вентиляция, отопление, электрика	4 750 000	18%
Чистовая отделка Полы, плитка, краска, двери, освещение	3 750 000	14%
Кухня и сантехника	2 250 000	9%
Мебель, декор, текстиль Корпусная + мягкая + малые формы + декор + текстиль	9 070 000	35%
Логистика и прочее	500 000	2%
ИТОГО	26 199 000	100%

Удельная стоимость: ~308 000 ₽/м². **Срок реализации:** 8 месяцев.

Главное наблюдение по структуре: **35% — это мебель, декор и текстиль.** Это типично для бизнес-класса. Многие на старте недооценивают эту группу — фокусируются на ремонте и материалах, а потом обнаруживают, что наполнить квартиру стоит ещё треть всего бюджета.

ХОТИТЕ РАСЧЁТ ПОД СВОЮ КВАРТИРУ?

Эта таблица — пример актуальности начала 2026 года. Под ваш конкретный ЖК, площадь и пожелания мы готовим детальную таблицу из 26+ позиций на первой консультации. Бесплатно. Пришлите планировку и площадь в Telegram [@loftandhome](https://t.me/loftandhome) — посчитаем.

Где чаще всего «съедается» бюджет

1. ПЕРЕПЛАТА ЗА БРЕНД

Один и тот же тип продукта может стоить в 2 раза дороже за счёт бренда — без сверхъестественных отличий по качеству. Это касается кухонь, мебели, плитки,

инженерной доски, малых форм. У LH есть контрактное производство, которое делает корпусную мебель уровня дорогих брендов при стоимости в 2 раза ниже.

2. ПЕРЕГРУЗ ОСВЕЩЕНИЕМ

Часто закладывают много сценариев, половиной из которых не будут пользоваться. Кому-то это критично, кому-то непринципиально — вопрос индивидуальных привычек, который решается на этапе дизайн-проекта.

3. ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЦЕССЕ

Каждое изменение материала или планировки в середине проекта = +5-15% к бюджету раздела. Стяжка залита под определённую толщину паркета — поменяли паркет на инженерную доску — переделываем стяжку.

На чём НЕЛЬЗЯ экономить

1. НА ДИЗАЙНЕРЕ

Расходы на дизайнера — около 2% от бюджета ремонта в бизнес-классе. От итоговой стоимости жилья (квартира + ремонт) — менее 1%. Бороться за этот процент бесполезно. При этом плохой дизайнер ослабляет управление всем бюджетом, что приводит к перерасходам в десятки раз больше экономии на нём.

2. НА СТРОИТЕЛЯХ

Не пытаться нанять команду уровня выше своего сегмента «по дешёвке». Если бригада класса А стоит 90 тыс. ₽/м² по работам, то бригада за 50 тыс. ₽/м² не сделает работы класса А — это другой класс по определению.

3. НА ИНЖЕНЕРКЕ И БАЗОВЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛАХ

Экономия здесь не даст существенного эффекта (основные расходы — на мебели и финише), но плохая инженерка резко ухудшает итоговый ремонт: трещины через полгода, проблемы с тёплым полом, протечки.

Запас 20% — не пессимизм, а реалистичный буфер

В предварительное бюджетирование LH закладывается 20% запаса. Что покрывает:

- Удорожание материалов в процессе (ремонт идёт 8-9 месяцев, всё дорожает)
- Желания заказчика по ходу проекта (улучшения, замены на более дорогое)
- Неочевидные расходы: повторные доставки, рекламации, хранение между этапами

20% — реалистичный запас по опыту 200+ проектов. Если фактически нужно меньше — отлично, останется на неучтённые мелочи. Если не закладывать — придётся искать в середине проекта, когда отступить уже некуда.

БЛОК 2

Финансовое планирование платежей

Знать общую сумму бюджета мало — важно понимать, когда какие деньги нужны. Ремонт в бизнес-классе — это не одна большая оплата, а распределённый кэшфлоу на 8–10 месяцев.

Как у ЛН устроены платежи

УСЛУГА / ЭТАП	СТРУКТУРА ОПЛАТЫ
Дизайн-проект	4 этапа по ходу разработки бриф → планировки → визуализации → чертежи
Авторский надзор	Авансовые ежемесячные платежи
Комплектация	Авансовые ежемесячные платежи
Строительные работы	Согласовывается с подрядчиком, обычно поэтапно
Материалы и оборудование	По мере закупки, в соответствии с графиком работ
Мебель и декор	Большая часть — на финальных этапах предоплата с долгим сроком производства

Важная вещь, которую часто недооценивают: мебель в бизнес-классе делается на заказ, и сроки производства — 6–12 недель. Заказывать корпусную мебель нужно **до завершения чистовой отделки**, иначе ремонт остановится на 1.5–2 месяца «в ожидании шкафов».

Распределение платежей по месяцам

Для проекта на 8 месяцев и бюджета 26 млн распределение выглядит примерно так:



Главный практический вывод: **планируйте кэшфлоу под этот график, а не «есть 26 миллионов одной суммой»**. Самая частая ошибка — собственник имеет полный бюджет, но не имеет ликвидности под крупный платёж в нужный момент. Это срывает сроки.

Отдельный счёт под проект

Хорошая практика — открыть отдельный расчётный счёт только под этот ремонт. Туда заходит весь бюджет проекта (или поэтапно), оттуда уходят все платежи. Так:

- Видно остаток в любой момент — не путается с семейным бюджетом
- Легче контролировать перерасход (если пошло выше плана, видно сразу)
- Удобно для налогового вычета — все платёжки в одном месте

СПЛАНИРУЕМ КЭШФЛОУ ПОД ВАШУ СИТУАЦИЮ

Если хочется приземлить эти проценты на конкретные месяцы и понять, сколько и когда понадобится — пришлите нам в Telegram **@loftandhome** площадь и ориентировочный бюджет. Покажем платёжный график на весь проект и подскажем, где можно сдвинуть нагрузку.

БЛОК 3

Юридическая подготовка

После получения ключей у вас есть набор юридических действий, которые лучше изучить заранее. Часть из них прямо влияет на бюджет (вычеты), часть — на сроки (регистрация собственности).

Регистрация права собственности

После подписания акта приёма-передачи квартиры её нужно зарегистрировать в Росреестре. До регистрации вы — фактический владелец, но не юридический собственник: не можете оформить постоянную регистрацию, не можете получить налоговый вычет по ипотечным процентам, не можете продать или подарить.

СРОКИ РЕГИСТРАЦИИ В 2026:

- Через МФЦ — около 9 рабочих дней
- Электронно через Госуслуги (с УКЭП или приложением «Госключ») — около 7 рабочих дней
- Через нотариуса — 1-3 рабочих дня

Госпошлина — фиксированная, 2 000 ₽ для физических лиц.

ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ:

- Договор долевого участия (ДДУ) или договор уступки прав
- Акт приёма-передачи квартиры (подписанный)
- Технический паспорт квартиры
- Паспорт собственника
- Квитанция об уплате госпошлины

Подать можно через МФЦ «Мои Документы», портал Госуслуг или напрямую в Росреестр.

Имущественный налоговый вычет — до 650 000 ₽

Это, наверное, самый важный пункт юридической подготовки — и самый недооценённый.

КАК ЭТО РАБОТАЕТ В 2026:

- **С покупки квартиры** — вычет 13% с суммы до 2 млн ₽ = до 260 000 ₽

- **С ипотечных процентов** — вычет 13% с суммы до 3 млн ₽ = до 390 000 ₽
- **Итого до 650 000 ₽ на одного собственника.** Если квартира оформлена на двоих супругов — вычет получает каждый отдельно (до 1.3 млн ₽ на семью при достаточной стоимости).

Когда возникает право на вычет: для квартир по ДДУ — с момента подписания акта приёма-передачи (НЕ с момента регистрации собственности — это распространённая ошибка). То есть: получили ключи в 2026 → имеете право подавать на вычет с 2027 года за 2026.

ЛАЙФХАК: ВЫЧЕТ НА ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ — ДО +260 000 ₽

В сумму налогового вычета можно включить расходы на отделку квартиры, если в ДДУ указано, что она передана без отделки или с отделкой, требующей завершения. Что важно:

1. В договоре с дизайнером и подрядчиком формулировка должна быть «отделочные работы» или конкретные виды по разделу 43.3 ОКВЭД (штукатурные, малярные, плиточные, столярные и т.д.). Если в документах указано «ремонт» — налоговая откажет в вычете.
2. Сохраняйте все чеки, акты, договоры, платёжки на отделочные материалы и работы.
3. Включить отделку в вычет можно даже после первичной подачи — через уточнённую декларацию 3-НДФЛ.

Это легально и работает. Дополнительно можно вернуть до 260 000 ₽ при бюджете отделки от 2 млн. **LN помогает корректно оформить документы для вычета — с правильными формулировками работ.**

Гарантии застройщика по ДДУ

По 214-ФЗ застройщик несёт гарантийные обязательства:

- **5 лет** — на конструкции (стены, перекрытия, фасад)
- **3 года** — на инженерные системы (вентиляция, отопление, электрика)
- **5 лет** — на стеклопакеты и оконные блоки

Что важно: даже если вы делаете ремонт, гарантия застройщика на базовые системы дома сохраняется. Главное — правильно зафиксировать дефекты на приёмке (фото + дата + акт). Если потом всплывёт — у вас есть доказательная база.

Если ваш ремонт связан с проникновением в зоны ответственности застройщика (например, замена окон, изменение разводок отопления) — лучше обсудить это с УК и зафиксировать письменно, чтобы не потерять гарантию.

БЛОК 4

Логистика жизни на время ремонта

Ремонт в бизнес-классе занимает 8–10 месяцев. Это значит, что почти год вам нужно где-то жить, что-то делать со старой квартирой и старой мебелью. Этот блок часто недооценивают на этапе планирования бюджета — а потом он съедает 1–2 миллиона «незаметно».

Где жить во время ремонта

Три основных сценария:

1. ОСТАТЬСЯ В ТЕКУЩЕЙ КВАРТИРЕ / СНИМАЕМОЙ КВАРТИРЕ

Самый простой вариант, если вы уже там живёте и не было планов съезжать. Минус — двойная нагрузка: ипотека на новую + аренда / содержание текущей. На 8–10 месяцев это значимая сумма.

2. СНЯТЬ КВАРТИРУ НА ПЕРИОД РЕМОНТА

В Москве аренда квартиры бизнес-класса — от 80 000 ₽/мес. на окраине, 150 000–250 000 ₽/мес. в центральных районах. За 8 месяцев это 0.6–2 млн ₽. Это нужно заложить в общий бюджет проекта.

3. ПЕРЕЕХАТЬ К РОДИТЕЛЯМ / НА ДАЧУ

Дешевле, но не у всех есть такая возможность, и не всегда комфортно для семьи на 8 месяцев.

Практическое наблюдение: аренда квартиры в том же районе, где идёт ремонт, существенно упрощает жизнь. Можно заезжать на объект, контролировать процесс, быстро решать вопросы. Если арендуете далеко — каждый визит на стройку = 2–3 часа в дороге.

Что делать со старой мебелью

Если старая мебель не переезжает в новую квартиру — есть несколько вариантов:

- **Продать до переезда.** Avito / Юла / ВКонтакте. Хорошая мебель уходит за 2–4 недели. Деньги — в бюджет нового проекта.
- **Отдать** через Дарудар, благотворительные организации, родственникам.

- **Хранить на складе self-storage.** Минимальный бокс — от 110 ₽/сутки, средний (под мебель из 1-2-комнатной квартиры) — 5-10 тыс. ₽/мес. Если мебели много и она ценная — закладывайте в бюджет.

Если переезжаете и часть мебели остаётся в новую квартиру — продумайте, где она будет храниться в период ремонта. Хранить мебель в ремонтируемой квартире нельзя (пыль, повреждения). Self-storage или временное жильё — оба варианта рабочие.

Психология семьи во время ремонта

Это не лирика — это практическое наблюдение по 200+ проектам. Ремонт — самое частое испытание отношений у пар. Когда люди не успевают договориться о ключевых вещах до старта, на стройке начинаются споры:

- «Я думала, мы делаем минимализм, а у нас классика»
- «Зачем мы потратили 2 миллиона на мрамор, если можно было на детскую»
- «Ты сам решал по плитке, не спросив меня»

Решение — обсудить главное до старта, желательно за 2-3 встречи в семье. Не пытаться согласовать всё за один вечер. Перед каждой встречей с дизайнером — короткий внутренний созвон семьи, чтобы прийти с одной позицией.

Если в семье разные вкусы (а это норма) — задача дизайнера найти общий язык. Но дизайнер не может это делать за вас — нужна базовая договорённость о направлении.

ЕСЛИ В СЕМЬЕ РАЗНЫЕ ВЗГЛЯДЫ

Чаще всего на первой консультации мы помогаем партнёрам сформулировать общее направление — без давления и без «продажи». Просто разбираемся, в чём пересекаются ваши ожидания, а где придётся искать компромисс. Это бесплатно и часто экономит несколько недель внутренних обсуждений. Пишите в Telegram [@loftandhome](https://t.me/loftandhome).

БЛОК 5

Подготовка к встрече с дизайнером

Это, наверное, самый важный блок этого чек-листа. Большинство ошибок и срывов сроков в дизайн-проекте начинаются с того, что клиент пришёл на бриф неподготовленным. Дизайнер вынужден принимать решения за клиента, потом клиент с ними не согласен, проект переделывается, сроки уходят.

Если вы за месяц-два до встречи с дизайнером проработаете вопросы из этого блока — вы сэкономите 2-4 недели на этапе брифа и получите проект на 30% точнее под себя.

Вопросы к застройщику и УК — выяснить ДО приёмки

Эти вопросы влияют на проект — без ответов на них дизайнер не сможет двигаться дальше. Часть ответов есть в проектной документации застройщика, часть — у УК. Лучше выяснить заранее, чтобы прийти на бриф с готовыми данными.

ИНЖЕНЕРИЯ И СИСТЕМЫ:

- Тип вентиляции — есть ли приточная? Можно ли ставить бризеры?
- Кондиционирование — какой тип (центральное, VRF, фанкойлы)? Где можно ставить внешние блоки?
- Электрическая мощность — сколько кВт по проекту? Можно ли увеличить и за сколько?
- Тип разводки отопления — лучевая / коллекторно-кольцевая / тройниковая?
- Слаботочный ввод — где, какие провайдеры, какая домофония?

РЕГЛАМЕНТ УК:

- Часы шумных работ, тихих работ, выходные?
- Какие проекты нужны для согласования ремонта (ЭОМ, ОВиК, ВК)?
- Как организован вывоз мусора?
- Можно ли отключать пожарные датчики на время ремонта?

КОНСТРУКТИВ:

- Из чего перегородки в проекте (если есть)?
- Какие стены несущие, какие можно демонтировать?
- Где идут стояки канализации и водоснабжения?

Получить эти ответы можно через личный кабинет УК, в офисе УК, у инженера дома или у архитектора проекта. Если что-то не дают — требовать письменно.

Вопросы для обсуждения с дизайнером — продумать ДО брифа

Эти вопросы вы будете решать вместе с дизайнером на первой консультации, но сильно ускорите процесс, если придёте с собственными мыслями по каждому из них:

КОНСТРУКТИВ И БАЗОВАЯ СИСТЕМА:

- Из чего делать стены и перегородки — газоблок (стандарт), ГКЛ (быстрее, тоньше), кирпич (дороже, лучше шумоизоляция)?
- Какие потолки — натяжные, штукатурные, комбинированные? Будут ли встроенные сценарии света, скрытая подсветка?
- Звукоизоляция — каких комнат? Спальня — точно, остальное — обсуждаемо.
- Тёплый пол — где? (стандарт: санузел, кухня, прихожая; опционально — гостиная)

«УМНЫЙ ДОМ» И ИНЖЕНЕРИЯ:

- Будет ли система? В каком объёме?
- Управление светом, шторами, климатом, мультимедиа, безопасность, протечки?
- Готовое решение (Apple HomeKit / Yandex / Sber) или индивидуальная система?
- Если умный дом большой — это влияет на ЭОМ и закладывается на этапе чернового монтажа. Решать до старта работ.

ОСВЕЩЕНИЕ:

- Сценарии света по комнатам — какие?
- Сколько групп освещения в каждой комнате?
- Скрытая подсветка, декоративная, технологичная (трековые системы)?

МЕБЕЛЬ И ХРАНЕНИЕ:

- Какая мебель остаётся / покупается новая?
- Какие сценарии хранения по комнатам (одежда, обувь, спорт, хобби, бытовая техника)?
- Гардеробная — нужна, можно интегрировать в спальню, не нужна вообще?

Подавляющее большинство этих вопросов есть в нашем брифе. Бриф — рабочий инструмент LH, который помогает структурно разобрать функциональные требования к проекту.

Скачать бриф: lh-studio.ru/docs/brief-kvartira.pdf

Если какой-то пункт брифа кажется сложным — это нормально, не нужно заполнять самостоятельно через силу. Многие вопросы (особенно по инженерии, умному дому, конструктиву) лучше обсуждать на первой консультации с дизайнером — он подскажет, какие варианты есть и что выбрать под ваши задачи.

Что прорабатывать с семьёй

Бриф будет содержать вопросы, которые только вы знаете ответы — никакой дизайнер за вас не решит. Их лучше обсудить в семье до встречи:

СЦЕНАРИИ ЖИЗНИ:

- Кто живёт в квартире? Возраст, увлечения, профессии?
- Кто работает дома (удалёнка, полный день, иногда)?
- Принимаете ли часто гостей? Сколько?
- Готовите дома регулярно или редко? Кухня = функциональная или скорее парадная?

ЖИЗНЕННЫЕ ПЛАНЫ 8-10 МЕСЯЦЕВ ВПЕРЁД:

- Расширение семьи (планы на ребёнка)?
- Переезд родителей к вам (детская → комната для родителей)?
- Удалёнка / возвращение в офис?
- Новые хобби, для которых нужно место (домашний спортзал, мастерская, аудиостудия)?

БЮДЖЕТНЫЙ КОРИДОР:

- Минимум, ниже которого результат не имеет смысла

- Максимум, который реально готовы потратить
- Приоритеты: где «не экономим вообще», где «можно поскромнее»

Эти ответы определяют 80% содержания дизайн-проекта. Если их нет — дизайнер угадывает или задаёт каждый вопрос отдельно, что растягивает процесс на недели.

Подборка референсов — по зонам, не общая папка

Самая частая ошибка с референсами: собрать одну большую папку «красивых интерьеров» из Pinterest, прислать дизайнеру 200 фото и сказать «вот так нравится».

Правильно — собрать референсы по зонам, по 5–7 фото на каждую:

- Кухня
- Гостиная
- Главная спальня
- Санузел / ванная
- Прихожая / коридор
- Детская (если есть)
- Кабинет / рабочая зона (если есть)

По каждому референсу важно объяснить, ЧТО именно нравится. Не «всё нравится», а: «фактура дерева на фасадах», «глубокий синий цвет», «минимум верхних шкафов», «открытые полки с подсветкой». Это убирает 80% недопонимания.

ЧТО НЕ РАБОТАЕТ

- Pinterest-картинки идеальных интерьеров без контекста (часто это рендеры, нереализуемые в жизни)
- «Хочу как у блогера N» (квартира блогера N стоит 60 млн в реализации, ваш бюджет другой)
- «Просто красиво» — слишком общо

ЧТО РАБОТАЕТ

- Реализованные проекты — ваши собственные находки или из портфолио студий
- 5–7 фото на зону, с пояснением «что нравится»
- Открытость к тому, что дизайнер может предложить другое решение, которое попадёт в вашу задачу лучше

Первая консультация запускает мыслительный процесс

Важная вещь, которую недооценивают: первая встреча с дизайнером — это не финальное решение по проекту. Это запуск процесса. После консультации у вас будет очень много новых мыслей: «а вот про это я не подумал», «надо обсудить с мужем кухню», «а можно ли вот так».

Закладывайте 1-2 недели после первой встречи на семейное обсуждение. Это нормально и важно. Не нужно давить на себя «решить всё сегодня». Дизайнер ждёт ваших решений, и эти 1-2 недели — часть процесса.

Поэтому ещё один аргумент за то, чтобы знакомиться с дизайнером до получения ключей: после первой встречи у вас будет нужное «время на подумать», и к моменту ключей вы придёте уже с принятыми решениями.

Стили — короткий навигатор

Этот блок не даёт детального обзора — для этого есть отдельные большие материалы. Здесь — короткий навигатор по самым актуальным направлениям в бизнес-классе Москвы. Чтобы вы могли посмотреть, что вам ближе, и принести на консультацию более конкретный запрос.

Современный минимализм / контемпорари

Чистые линии, нейтральная палитра (белый, бежевый, серый, мягкие тёплые тона), скрытые системы хранения, минимум декора. Не «холодный» — современный минимализм акцентируется на тактильности и тёплых текстурах.

Подходит: тем, кто ценит порядок, не любит визуальный шум, ищет «вне времени». Универсальная база для бизнес-класса.

Подводный камень: требует дисциплины в эксплуатации (минимализм с горой вещей выглядит хаотично).

Джапанди (японский минимализм + сканди)

Сочетание японской философии ваби-саби (несовершенная красота, тактильность) и скандинавской функциональности. Натуральное дерево, низкая мебель с чёткой геометрией, природная палитра — мягкие коричневые, бежевые, оливковые, тёплый белый.

Подходит: тем, кто хочет уюта без перегрузки, любит природные материалы. Хорошо ложится на квартиры с панорамными окнами.

Скандинавский стиль

Светлые оттенки, светлое дерево, белые стены, текстиль, открытые планировки, обилие естественного света. Простота и функциональность.

Подходит: небольшим квартирам (визуально расширяет), семьям с детьми (практичность). Реализуется в том числе в среднем сегменте — что для бизнес-класса означает: легче масштабировать качество вверх.

Неоклассика

Современная интерпретация классики. Молдинги, симметрия, благородные пропорции — но без перегруза. Часто с цветными акцентами: серо-голубой, глубокий синий, винный, травянистый. Основа — молочно-белая.

Подходит: квартирам с высокими потолками (3+ м), любителям «вне трендов», тем, кто хочет «солидно».

Подводный камень: требует пространства. В квартирах до 70 м² классические элементы могут перегружать.

Современная классика / минилюкс («тихая роскошь»)

Дорогие материалы (мрамор, латунь, ценные породы дерева), благородная палитра, минимум декора, но всё «дорого по факту». Тренд последних 2–3 лет.

Подходит: премиум-сегменту бизнес-класса, людям с устоявшимся вкусом, кто не хочет привлекать внимание, но хочет «по-настоящему».

Подводный камень: очень высокий бюджет на материалы. От 350 тыс. ₽/м² в реализации.

Лофт

Открытые потолки, кирпичные стены, металл, бетон, индустриальная эстетика. Высокие потолки обязательны.

Подходит: квартирам с потолками от 3.5 м, лотам в специфических ЖК (бывшие промзоны, апартаменты), любителям брутальной эстетики.

Подводный камень: трудно адаптировать под семьи с детьми, требует специфических решений по теплу, шуму.

Mid-century modern / эклектика

Сочетание разных эпох и стилей — ретро 50–60-х, минимализм, винтаж, авторская мебель. Главное правило: один базовый стиль на 70%, акценты на 30%. Иначе хаос.

Подходит: тем, у кого уже есть коллекция мебели или предметов, которые хочется интегрировать. Любителям индивидуальности.

На что ещё смотреть кроме стиля

Тренды, которые работают в любом стиле сейчас:

- **Тактильность** — натуральные материалы, фактуры, к которым хочется прикасаться
- **Многослойное освещение** — несколько сценариев, акценты, скрытая подсветка
- **Биофилия** — крупные растения как полноценные элементы интерьера
- **Wellness-зоны** — уголки уединения, мягкое приглушённое освещение в зонах отдыха

- **Акустический комфорт** — звукопоглощающие материалы (мягкие изголовья, ковры, текстиль)

ПОДБЕРЁМ РЕФЕРЕНСЫ ПОД ВАШ ЖК И ВАШ СТИЛЬ

На консультации мы покажем 2-3 реализованных проекта из портфолио LH, близких к вашему запросу — это самый быстрый способ понять, в каком направлении двигаться. Если у вас уже есть ЖК и ориентир по стилю — пришлите в Telegram **@loftandhome**, подберём примеры заранее, чтобы не тратить время встречи на «поиск похожего».

БЛОК 7

Команда — дизайнер и приёмщик

Это блок про самое важное решение, которое вы сделаете во всём ремонте. Дизайн-проект и бригада определяют 90% итогового результата. Все остальное — это исполнение этих решений.

Почему дизайнера нужно искать ДО ключей

Мы написали выше про время разработки и бронирование загрузки. Здесь добавим прямой расчёт.

СЦЕНАРИЙ А — НАЙТИ И ЗАБРОНИРОВАТЬ ДИЗАЙНЕРА ЗА 3 МЕСЯЦА ДО КЛЮЧЕЙ:

- Месяцы –3 / –2: знакомство со студией, заполнение брифа, фиксация бюджета и состава работ
- Месяцы –2 / –1: договор, эскизный концепт по предварительным планировкам, юридическая подготовка
- Месяц 0 (ключи): дизайнер участвует в приёмке, делает контрольные обмеры — старт ДП в первую же неделю
- Месяц 8: заселение

СЦЕНАРИЙ Б — НАЧАТЬ ИСКАТЬ ДИЗАЙНЕРА ПОСЛЕ КЛЮЧЕЙ:

- Месяц 0 (ключи): начинаем искать дизайнера
- Месяцы 0 / 1: выбор студии, переговоры, договор (загрузка может быть на 2 месяца вперёд)
- Месяцы 1 / 4: разработка проекта
- Месяц 4: старт работ
- Месяц 12: заселение

Разница — 4 месяца ремонта.

Для квартиры с ипотекой 25 млн при ставке 16% и арендой жилья 100 тыс. ₽/мес. это $4 \times (333 \text{ тыс.} + 100 \text{ тыс.}) = 1.7 \text{ млн } \text{₽}$ «на ровном месте».

Важная оговорка: **в сценарии А до ключей вы не делаете дизайн-проект** — точные обмеры и финальные планировочные решения возможны только после получения квартиры. До ключей — подготовка: бриф, бюджет, эскизный концепт, договорные вопросы, бронирование загрузки. После ключей всё это превращается в полноценный ДП без потери времени.

Критерии выбора дизайнера в бизнес-классе

Профессиональные критерии, по которым стоит фильтровать студии:

1. ПОДТВЕРЖДЁННЫЙ ПОРТФЕЛЬНЫЙ ОПЫТ С БИЗНЕС-КЛАССОМ И ПРЕМИУМОМ

Не «общее портфолио», а реализованные проекты в вашем сегменте, с площадями и инженерией, сопоставимыми с вашим лотом.

2. ПРИЗНАНИЕ ИНДУСТРИИ

Профессиональные награды, попадание в рейтинги (Houzz Russia, INTERIA Awards, Forbes), публикации в профильных изданиях.

3. САРАФАННОЕ РАДИО

Сколько процентов клиентов приходит по рекомендации от существующих? Это самый честный показатель — если люди возвращаются и приводят друзей, значит работа нравится. Если все клиенты с холодного маркетинга, это сигнал.

4. МОДЕЛЬ РАБОТЫ — ОДНА КОМАНДА / ОДИН ДОГОВОР / ОДНА ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Самая частая причина срывов в отрасли: дизайн делает одна студия, ремонт — другая бригада, а друг другу они показывают пальцами при возникновении проблем. Студии, которые держат полный цикл (дизайн + ремонт + комплектация + надзор) под одним договором, дают предсказуемый результат.

5. ЛИЧНАЯ ВСТРЕЧА ПЕРЕД ДОГОВОРОМ

Дизайнер, с которым вы будете работать 8–10 месяцев, должен вам подходить лично. Без этого — никакого договора. Изучить портфолио недостаточно.

6. ВЫЕЗД НА ДЕЙСТВУЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ

Не на сданные (там всё идеально, потому что сдано), а на те, что в процессе. На действующем объекте видно реальный уровень контроля — щиток, чистота,

коммуникация прораба, маркировка проводов, стыки. Это лучший индикатор класса работ.

ЛН ПО ЭТИМ КРИТЕРИЯМ

Мы показываем эти критерии не абстрактно. Вот как ЛН соответствует каждому из них:

- **Опыт:** с 2014 года, 200+ реализованных проектов в Москве. Большинство — бизнес-класс и премиум.
- **Признание:** ТОП-10 студий Houzz Russia, регулярные публикации в профильных изданиях.
- **Сарафанное радио:** 8 из 10 клиентов приходят по рекомендации существующих или повторно.
- **Модель «одна команда, один договор»:** дизайн, ремонт через партнёрских подрядчиков, комплектация, авторский надзор — всё в одном проекте под одной ответственностью.
- **Личная встреча:** первая консультация всегда личная, бесплатная. Без неё в проект не заходим.
- **Действующие объекты:** показываем по запросу, в том числе вывозим на стройку с дизайнером, который покажет важные детали неподготовленному взгляду.

Если хотите познакомиться — Telegram [@loftandhome](#), бесплатная первая консультация. Ничего не подписываем без личной встречи.

Антипаттерны при выборе

1. «ВЫБИРАЕМ ДИВАН 4 РАЗА, ДИЗАЙНЕРА ЗА 10 МИНУТ»

Самый распространённый и самый дорогой антипаттерн. Диван можно поменять. Дизайнера, с которым подписан договор и сделана половина проекта, поменять без потерь нельзя. Тратьте на выбор дизайнера больше времени, чем на любую другую покупку для квартиры.

2. ДИЗАЙНЕР, КОТОРЫЙ СОГЛАШАЕТСЯ СО ВСЕМ

Если на первой встрече дизайнер не задал ни одного критического вопроса, ни разу не возразил, со всем согласился — это плохой знак. Хороший дизайнер задаёт вопросы и спорит конструктивно. Если он молча соглашается, значит либо ему всё равно, либо он не хочет потерять заказ.

3. ИМПУЛЬСИВНОЕ СОГЛАСИЕ НА ВСТРЕЧЕ

Часто клиенты соглашаются с предложением дизайнера на встрече, а потом сожалеют. Берите паузу. Хороший дизайнер сам предложит «обсудите в семье, вернёмся через неделю». Если на вас давят с немедленным решением — это повод насторожиться.

4. ВЫБОР ПО КАРТИНКАМ В ИНТЕРНЕТЕ БЕЗ ЛИЧНОЙ ВСТРЕЧИ

Дизайнер — это человек, с которым 8–10 месяцев интенсивной коммуникации. Если на личной встрече вы не на одной волне — никакая картинка не спасёт.

5. ДИЗАЙНЕР БЕЗ ДОГОВОРА ИЛИ С ПОВЕРХНОСТНЫМ ДОГОВОРОМ

Договор должен включать: предмет (что именно делает), этапы (с описанием результата каждого), сроки, ответственность, гарантии, порядок изменений. Если предлагают «работать на доверии без договора» или с одной странички — серьёзный риск.

Приёмщик ≠ дизайнер

Это две разные роли, и обе нужны.

Профильный приёмщик — технический специалист, который проверяет квартиру по чек-листу: окна, инженерия, геометрия, электрика, вентиляция. Стоимость в Москве — около 10 000 ₽. Окупаются на любом найденном дефекте.

Дизайнер — на приёмке смотрит другое: реальные высоты потолков, расположение стояков, состояние перегородок, разводку отопления, всё что повлияет на проект. Это не заменит приёмщика, но даст важный «задел».

Идеально — оба на приёмке. Приёмщик закрывает дефекты для застройщика, дизайнер делает фото и обмеры для проекта, чтобы стартовать сразу после ключей.

БЕСПЛАТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ LH

Если мы уже работаем с вами над проектом, наш дизайнер участвует в приёмке бесплатно. Это часть первой встречи и знакомства.

Приёмка — краткий брифинг

Этот блок — не «инструкция как принимать квартиру». Полная пошаговая инструкция — отдельный документ для тех, у кого ключи уже на руках; пришлём её в Telegram после получения этого чек-листа, если попросите. Здесь — короткий брифинг, чтобы вы понимали, к чему быть готовыми и как подготовиться до приёмки.

Что нужно понимать про приёмку в бизнес-классе

1. **Не подписывайте акт приёма-передачи до полного осмотра.** Никаких документов в офисе застройщика «потом посмотрите дома».
2. **Берите профильного приёмщика.** На рынке Москвы — около 10 000 ₽. Это копейки на фоне стоимости любого пропущенного дефекта: один негерметичный стеклопакет зимой может обернуться промерзанием угла и переделкой откосов на сотни тысяч.
3. **Всё фотографируйте с датой и геопозицией.** Каждую стену, каждое окно, каждый счётчик. Сохраните в облако в день получения ключей.
4. **Фиксируйте показания всех счётчиков.** Холодная и горячая вода, электричество, тепло. Передайте в УК письменно. Иначе УК будет начислять по нормативу — на пустую квартиру это 5–15 тыс. ₽/мес. «из воздуха».
5. **Приёмка — не разовое событие.** Если что-то нашли через неделю — можно дозаявить. Главное — зафиксировать дефект (фото + дата) и направить официальное обращение застройщику.

Что профильный приёмщик проверяет (5 ключевых блоков)

1. **Окна** — главная зона риска бизнес-класса. Стеклопакеты, профиль, уплотнители, регулировка, тест на инфильтрацию (свечкой по периметру).
2. **Геометрия** — стен, пола, потолков. Перепады по уровню, отклонения от вертикали.
3. **Инженерия** — электрика (заземление, фазы, мощность), вентиляция (тяга, наличие приточных клапанов), отопление (тип разводки, состояние радиаторов).
4. **Кондиционирование** — точки подключения, дренаж, теплоизоляция труб.
5. **Входная дверь** — полотно, коробка, замки, уплотнители.

Типичные дефекты в бизнес-классе

- Царапины и сколы на премиальном остеклении
- Инфильтрация воздуха через монтажные швы окон (зимой = промерзание углов)
- Геометрические перепады стен и пола (особенно в проектах с пеноблоком)
- Дефекты внешних отливов и нащельников (через 1-2 сезона = протечки фасада)
- Повреждения радиаторов отопления
- Зазоры в уплотнителях входной двери

Что делает дизайнер LH на приёмке

Если мы уже работаем над вашим проектом — наш дизайнер приезжает на приёмку бесплатно в рамках первой встречи. Что он смотрит и фиксирует:

- Реальные высоты потолков в каждой комнате (часто отличаются от проектных)
- Расположение стояков — критично для разводок и планировок
- Состояние перегородок (если есть в проекте)
- Тип и состояние разводки отопления — для решения о переделке на лучевую
- Точки ввода инженерии — где можно вести коммуникации
- Контрольные обмеры — для дальнейшего проекта

Это не заменяет профильного приёмщика, но даёт критичные данные для дизайн-проекта, которые иначе пришлось бы добирать отдельным выездом замерщика после ключей (плюс 1-2 недели к графику).

ЕСЛИ НУЖЕН ТОЛЬКО ПРОФИЛЬНЫЙ ПРИЁМЩИК

Даже если в проект к нам вы не идёте — мы можем порекомендовать проверенного приёмщика по вашему ЖК. У нас есть пул специалистов, с которыми мы регулярно работаем на объектах в Москве. Напишите ЖК и дату приёмки в Telegram [@loftandhome](https://t.me/loftandhome) — подскажем, кого позвать.

ЧТО ДАЛЬШЕ

Что LH делает для вас бесплатно на этапе ожидания ключей

С 2014 года проектируем и реализуем интерьеры под ключ в Москве. 200+ завершённых проектов. ТОП-10 Houzz Russia. 8 из 10 клиентов — по рекомендации. Наш подход — одна команда, один договор, одна ответственность за дизайн и ремонт.

Что мы готовы сделать для вас бесплатно ещё до получения ключей:

1. Расчёт бюджета под вашу планировку

Пришлите планировку и площадь в Telegram [@loftandhome](#) — посчитаем детальную таблицу из 26+ позиций под ваш конкретный лот. Без обязательств. Это та самая таблица, пример которой показан в Блоке 1.

2. Первая консультация

Личная встреча с дизайнером. Обсудим ваши задачи, покажем 2–3 похожих проекта из портфолио, ответим на вопросы из этого чек-листа, поможем заполнить бриф. 1.5–2 часа, бесплатно.

3. Помощь с заполнением брифа

Бриф — рабочий документ, не пропускайте сложные вопросы. Многое разберём вместе на консультации. Ссылка на бриф: lh-studio.ru/docs/brief-kvartira.pdf

4. Рекомендации проверенных подрядчиков

У нас базы строительных компаний разных классов (от 30 до 95 тыс. ₽/м²) — порекомендуем под ваш бюджет и задачи, даже если в итоге решите работать с другой студией.

5. Персональный чек-лист под ваш ЖК

Для приоритетных ЖК Москвы (Шагал, Остров, Река, SkyView, Foriver и др.) у нас есть детальные персональные чек-листы новосёла со специфическими данными по конкретному ЖК: окна, вентиляция, кондиционирование, регламент УК. Полный список — на сайте lh-studio.ru.

6. Участие дизайнера в приёмке

Если работаем с вами над проектом — дизайнер приезжает на приёмку бесплатно. Сделает контрольные обмеры, оценит конструктив, поможет с задачами для дизайн-проекта.

7. Рекомендация профильного приёмщика

Даже если в проект к нам не идёте — посоветуем проверенного приёмщика по вашему ЖК из тех, с кем регулярно работаем на объектах. Напишите ЖК и дату приёмки в Telegram **@loftandhome**.

КОНТАКТЫ

Telegram: @loftandhome

WhatsApp: +7 926 459-17-58

Телефон: +7 (495) 975-74-48

Email: info@lh-studio.ru

Сайт: lh-studio.ru

Адрес: Москва, проспект Лихачёва, 20

Если есть вопросы по чему-либо в этом чек-листе — пишите в Telegram.
Отвечу лично.

— *Илья Комолов, основатель LH Studio*