АЛЕКСАНДРА ПАНЬШИНА

ИНТЕРЬЕР МАЛОГАБАРИТНОЙ КВАРТИРЫ

Как превратить небольшую квартиру
в визуально просторное
и функциональное пространство

БОМБОРА
ИЗДАТЕЛЬСТВО
Москва

СОДЕРЖАНИЕ

ОТ АВТОРА 5

ВВЕДЕНИЕ 8

ГЛАВА 1.

МАЛОГАБАРИТНЫЕ КВАРТИРЫ: СТРАТЕГИЯ ВЫБОРА 13

ТИПЫ КВАРТИР 14

СЕКРЕТ ПОПУЛЯРНОСТИ МАЛОГАБАРИТНЫХ КВАРТИР 18

ПРИМЕРЫ УДАЧНЫХ И НЕУДАЧНЫХ ПЛАНИРОВОК 25

ПЕРЕПЛАНИРОВКА. ЧТО МОЖНО МЕНЯТЬ,
А ЧТО ЗАПРЕЩЕНО ЗАКОНОМ 46

ГЛАВА 2.

КАК ИДЕАЛЬНО СПЛАНИРОВАТЬ ПРОСТРАНСТВО 59

ЭРГОНОМИКА ИНТЕРЬЕРА И ПЛАН РАССТАНОВКИ МЕБЕЛИ 60

ТИПИЧНЫЕ ОШИБКИ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ДИЗАЙН-ПРОЕКТА
ДЛЯ МАЛОГАБАРИТНЫХ КВАРТИР 73

ПРИЕМЫ ЗОНИРОВАНИЯ ПРОСТРАНСТВА 77

БЮДЖЕТ НА РЕМОНТ. КАК СЭКОНОМИТЬ
И ИЗБЕЖАТЬ ОШИБОК 85

ГЛАВА 3.

ВИЗУАЛЬНАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ ДИЗАЙН-ПРОЕКТА..... 95

СТИЛИСТИКА ИНТЕРЬЕРА..... 96

СТИЛЬ HOLLY..... 109

КАК СОЗДАТЬ ГАРМОНИЧНОЕ ПО СТИЛЮ ПРОСТРАНСТВО.....117

ЦВЕТ В ИНТЕРЬЕРЕ 119

ЦВЕТ КАК ПРИЕМ ВИЗУАЛЬНОГО УДОРОЖАНИЯ ИНТЕРЬЕРА ... 136

ЦВЕТ В ИНТЕРЬЕРЕ КАК СПОСОБ ПОВЫСИТЬ
ИНВЕСТИЦИОННУЮ СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ 143

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ НЕ ХОЧЕТСЯ ЦВЕТА В ИНТЕРЬЕРЕ 149

СОЗДАНИЕ ВИЗУАЛЬНОЙ КОНЦЕПЦИИ 157

ГЛАВА 4.

ОСОБЕННОСТИ ИНТЕРЬЕРОВ ДЛЯ ЖИЗНИ, СДАЧИ
В АРЕНДУ ИЛИ ПРОДАЖИ 163

ПРЕОБРАЖАЕМ ПРОСТРАНСТВО С УМОМ..... 164

ТРЕНДЫ В ДИЗАЙНЕ ИНТЕРЬЕРА 186

АНТИТРЕНДЫ В ДИЗАЙНЕ ИНТЕРЬЕРА 192

ГЛАВА 5.

ДЕКОРИРОВАНИЕ ПРОСТРАНСТВА 195

ЗАКЛЮЧЕНИЕ..... 202

БЛАГОДАРНОСТИ..... 205

ОТ АВТОРА

У моей любви к обустройству малогабаритных квартир красивая двадцатилетняя история. Все началось в Санкт-Петербурге с первого проекта, который я реализовала с нуля под ключ самостоятельно.

У меня была большая мечта — открыть мини-отель в сердце Северной столицы. Сразу после окончания института я решила воплотить ее в жизнь! Выбрала объект, идеально подходящий по расположению и стоимости и соответствующий концепции мини-отеля, пересмотрев десятки вариантов. Создала такой дизайн-проект, чтобы все пространство гостиницы сделать максимально красивым, удобным и функциональным. Этому правилу я следовала на каждом этапе реализации проекта, продумывая до мелочей наполнение номеров. По площади отель небольшой — всего 90 кв. м. Тем интереснее было работать над дизайном интерьера каждого пространства, доведя его до идеала. На такой ограниченной площади мне удалось расположить четыре комфортабельных номера, в каждом из которых имелись полноценный санузел, зона со столиком для завтрака и вместительные системы хранения. Помимо номеров я выделила место для ресепшен, зоны ожидания, удобной комнаты для персонала с кухней, спальным местом, душем и санузлом. Мне хотелось, чтобы у гостей сложилось впечатление, что это место обустроено из любви и заботы к ним. Для меня было важно создать пространство, в котором люди неизменно чувствовали бы себя удобно и уютно. В этом я видела свою миссию — быть причастной даже на несколько дней к комфортной жизни человека. Я объединила в одном проекте стиль и удобство, красоту и функциональность. За 14 лет существования мини-отеля мы собрали огромную коллекцию восторженных отзывов. Гости так и писали: «Ощущение, что меня здесь ждали!»

С этого проекта начался мой путь дизайнера особенных интерьеров для жизни и инвестиций. Собственное бюро дизайна я открыла только через 16 лет после случившейся тогда взаимной любви к обустройству маленьких пространств. Об этом расскажу чуть позже. Все это время я следовала своей миссии, в какой бы сфере ни работала, — делать все с любовью и заботой о людях.

Этого принципа я придерживаюсь и сегодня, реализуя объекты для комфортного проживания, аренды и перепродажи. Я знаю, как независимо от площади и конфигурации помещения сделать его уютным и красивым. Моя миссия привела меня к открытию собственного бюро дизайна Holly Design. Наша команда дизайнеров уже более пяти лет создает эталонные проекты на рынке инвестиционных объектов. Я стала лидером мнений и трендсеттером в этой нише. Один из слоганов бюро так и звучит: «Дадим стране красивые апарты!» Что мы и делаем. Наши проекты публикуют в известных интерьерных журналах и пабликах о дизайне: Elle Decoration, myDecor, «Идеи вашего дома», INMYROOM и других. 9,8 — средняя оценка наших объектов на Booking.com. Эту же миссию — создавать функциональную красоту — несут мои ученики.

В книге мне хочется рассказать вам, как можно интересно обыграть небольшое пространство под любую задачу, будь то жилье для себя, апартаменты для аренды или квартира для перепродажи. Как сделать так, чтобы квартира, пусть даже маленькая, стала вашим местом силы, куда хочется возвращаться снова и снова? Я готова поделиться с вами своим многолетним опытом в сфере дизайна и ремонта и показать на примерах и простых шагах, что значит максимально функциональное, продуманное пространство, в котором хочется жить, встречаться с близкими, растить детей и наслаждаться каждым днем.

MATISSE
AESTHETIC

ВВЕДЕНИЕ

С малогабаритными квартирами все, кто рожден в советское время, да и гораздо позже, знакомы не понаслышке. Все началось с коммунальных квартир, когда на семью — одна-две комнаты и общие для всех жителей коммуналки кухня и туалет. В своих комнатах люди по возможности создавали уютную обстановку. Все это выглядело довольно скромно и однотипно. В детстве я с родителями жила в общежитии. Они были молодыми специалистами, и им выделили комнату. Как сейчас помню, она была очень маленькой, но мама умудрилась уютно разделить пространство на зоны спальни и кухни. На «кухне» стоял стол, над которым висела красивая люстра. Это местечко в нашей комнате было уголком притяжения для всей семьи. Мы собирались там за завтраками и ужинами. Кстати, такой прием, как изысканный светильник, висящий над столом, я сейчас часто использую в своих проектах.

В конце 50-х годов XX века начался бум строительства хрущевок. Строили их повсеместно. Думаю, что многие из вас при слове «хрущевка» сразу представляют небольшие квартиры стандартной планировки. Конечно же, про комфорт, эргономичность и красоту пространства не было и речи. Площадь хрущевки — 30–60 кв. м. в зависимости от количества комнат. Небольшая кухонька — около 6 кв. м, маленькие комнаты. Зато собственные туалет и ванная комната. Квартира-мечта для скромной жизни советской семьи. Мои бабушка с дедушкой жили в хрущевке. У них была маленькая кухня, спальня, гостиная. Но по сравнению с нашей комнатой в общежитии их квартира мне казалась хоромами. Я резво рассекала на детской машинке по комнатам, как по улице, и небольшие пространства меня не останавливали.

Во всех уголках нашей необъятной страны в домах, построенных по так называемым хрущевским стандартам, по-прежнему живут. Как и продолжают строить малогабаритные квартиры. Для многих жилье такого формата остается единственной возможностью обзавестись собственной квартирой.

Современные малометражки, естественно, не сравнить с теми, в которых жили наши бабушки и дедушки. Это квартиры в панельных, кирпичных, монолитно-кирпичных домах зачастую с удачными продуманными планировками. Когда же у меня или у заказчика есть вопросы по расположению комнат, мы всегда находим идеальное решение. Зонируем пространство, делаем перепланировку, используем приемы визуального удорожания интерьера.

За 20 лет опыта в сфере дизайна, ремонта и заработка на инвестиционной недвижимости я видела тысячи вариантов малогабаритных квартир и не только. Более 350 неповторяющихся интерьеров мы вместе с дизайнерами моего бюро Holly Design реализовали только за последние три года. Могу с уверенностью сказать, что какой бы маленькой по пло-

щади ни была квартира, из нее всегда можно сделать конфетку! А для того чтобы создавать красивые, стильные интерьеры, необязательно долго учиться и получать высшее образование в этой сфере. Каждый человек может открыть в себе творческую жилку, научиться создавать функциональную красоту и развивать свои навыки на практике. Я написала эту книгу для того, чтобы вы могли самостоятельно воплотить свои идеи в эстетичные и вдохновляющие пространства.

Моя любовь к созданию красоты и уюта, пожалуй, от женщин нашей семьи. С теплом в сердце вспоминаю, как приезжала в гости к прабабушке Саше в город Крымск. У нее в доме было очень уютно. На обеденном столе у окна на накрахмаленной салфетке стояли горшки с цветами, которые всегда цвели. Большая кровать с огромными подушками располагалась за ажурной занавеской, которая отделяла гостиную от зоны спальни. Обычную деревянную кухню прабабушка выкрасила сама в небесно-голубой цвет. Пишу, а перед глазами та самая яркая кухня из детства. Возможно, тогда я и влюбилась в голубой цвет. Обожаю использовать его в проектах!

Некоторое время мы жили с мамой и сестрой у бабушки. Она была очень творческой натурой. Умела создавать комфорт из мелочей. Делала из сухоцветов букеты невероятной красоты и идеально расставляла их по всей квартире. Все пространство в доме было зонировано. Место нашлось даже для гардеробной! Такое трепетное отношение к домашнему пространству бабушка передала моей маме. Где бы мы ни жили, в общежитии, хрущевке или в большой квартире, мама всегда старалась создать уютную атмосферу и передала это видение прекрасного мне. В школьные годы мы с подругой все время обустраивали ее комнату: меняли шторы, перекладывали подушки, переставляли мебель. В студенчестве мы уже с другой подругой, сняв неприглядную квартиру в Санкт-Петербурге, довольно быстро навели в ней красоту: сами переклеили обои, расставили красиво мебель. В общем, для меня всегда было важно обустроить пространство и сделать так, чтобы жить в нем стало уютно!

Как при любых площади квартиры и бюджете на ремонт создать особенный интерьер, который будет восхищать не только вас, но и ваших гостей, заказчиков и покупателей? Как, используя проверенные приемы визуального удорожания, повысить ценность квартиры и сделать ее привлекательной для жизни, аренды или продажи? Как зонировать пространство,

чтобы получился максимально удобный и функциональный интерьер, где каждый предмет играет определенную роль? Как цвет может преобразить пространство и какие предметы интерьера добавят ему изысканности и стиля? Ответы на эти и десятки других вопросов вы узнаете, отправившись со мной в путешествие в мир малогабаритных квартир.

Моя книга будет интересна не только профессиональным дизайнерам, хоумстейджерам[1], флипперам[2], инвесторам в недвижимость, но и всем, кто любит созерцать и создавать красоту. Она как для тех, кто уже реализовал множество проектов, так и для тех, кто пока еще боится подступиться к ремонту в первой, пусть маленькой, но своей долгожданной квартире. Здесь вы не найдете сложных понятий и инструкций. Я пишу так, чтобы независимо от вашего опыта в дизайне и ремонте вам стало интересно, а страх начать и попробовать просто растворился. У вас будут исчерпывающие практические знания и дизайнерские приемы, которые можно самостоятельно воплотить в жизнь.

Вам интересно попробовать сделать, возможно, свой первый дизайн-проект в малогабаритной квартире и получить восторженные: «Вот это да!», «Я тоже так хочу», «Кто тебе сделал дизайн?..» Вы считаете себя профессионалом в сфере дизайна и ремонта? Рекомендую прочитать книгу для того, чтобы на практике убедиться в том, что площадь квартиры не имеет значения. Важно то, как вы сможете обыграть пространство с помощью зонирования и других секретных приемов. Я дам инструменты, которые использую при реализации дизайн-проектов сама. Это позволяет готовить объекты под ключ для заказчиков и сдавать или продавать квартиры с первого показа даже в низкий сезон выше рыночной цены, получать высокие оценки от заказчиков и на сайтах бронирования.

Эта книга о том, как преобразить любое пространство, опираясь на знания и опыт практикующих дизайнеров. Читайте, вдохновляйтесь, следуйте моим рекомендациям, и у вас непременно все получится!

---

[1] Хоумстейджер — специалист, который с помощью простых дизайнерских приемов (перестановки мебели, оформления комнат декором, текстилем) может за короткое время преобразить пространство и сделать его более привлекательным для аренды или продажи.

[2] Флиппер — специалист, который покупает квартиру с целью сделать в ней ремонт и продать выгоднее, заработав на перепродаже.

01

Малогабаритные квартиры: стратегия выбора

ТИПЫ КВАРТИР

Прежде чем мы погрузимся в мир интерьеров, которые влюбляют в себя с первого взгляда, давайте разберемся с основными понятиями. Какие квартиры называют малогабаритными? Я изучила этот вопрос с разных сторон и сделала вывод, что общих норм и регламентов не существует. Есть рекомендации. Предлагаю на них и опираться при выборе самой квартиры и создании дизайн-проекта с «вау-эффектом» для жилья небольшой площади.

Итак, малогабаритной в стандартных домах считается однокомнатная квартира — до 30 кв. м, двухкомнатная — до 48 кв. м, трехкомнатная — до 60 кв. м.

Если жилье расположено в доме премиум-класса, то малогабаритными называют однокомнатные квартиры до 70 кв. м, двухкомнатные — до 75 кв. м, трехкомнатные — до 95 кв. м.

Чтобы не путаться, давайте ориентироваться на типовые маленькие квартиры. На их примере интереснее разбирать планировки, приемы зонирования пространства и визуального удорожания интерьера.

В такие стандарты вписываются студии, апартаменты, мини-квартиры, жилые помещения с европланировкой и другие варианты, подходящие по площади к малогабаритным. Важно определиться, чем отличаются все перечисленные выше форматы. Для чего нам это знать? Для того чтобы на этапе выбора квартиры понимать значимые нюансы, которые могут в итоге повлиять на такие параметры, как цена ремонта и дизайна интерьера, время, потраченное на согласование перепланировки, возможность за счет правильного ремонта и грамотного зонирования пространства повысить стоимость объекта при сдаче в аренду или перепродаже.

Разберем коротко каждый тип. У квартир-студий нет перегородок. Вы можете экспериментировать с планировкой. В этом случае перед вами открывается множество вариантов для гармоничного зонирования пространства. Главное — не бояться экспериментировать с расстановкой

мебели и необходимой техники. Расскажу вам позднее, какие приемы здорово работают и какие планировки квартир-студий дают больше возможностей для экспериментов.

Апартаменты согласно закону РФ — нежилое помещение, коммерческая недвижимость. По внешнему виду и планировке апартаменты ничем не отличаются от квартиры. В них есть все необходимое для жизни: спальня, кухня, санузел, гостиная, прихожая. Разница лишь в статусе помещения. В большинстве апартаментов вы не сможете получить постоянную регистрацию. В отдельных случаях возможна временная. Кроме того, есть отличия в условиях налогообложения и стоимости коммунальных услуг в апартаментах. Налог на нежилые объекты выше, чем на жилые, до 2 %, как и размер коммунальных платежей.

Мини-квартиры отличаются меньшей площадью по сравнению со стандартным малогабаритным жильем. В среднем это 21–26 кв. м, а иногда всего 15–17 кв. м и минимум места для кухни и санузла, где невозможно разместить даже небольшую ванну — только душ. С точки зрения инвестиций в недвижимость мини-квартира не самый подходящий вариант. Подробнее расскажу об этом позже.

В квартире с европланировкой или, как их еще называют, «евродвушке» нет отдельной кухни. Она объединена с гостиной, причем таким образом, что единое пространство кухни-гостиной занимает большую часть помещения. В последнее время такой формат жилья стал востребован в силу своей доступности по цене.

> «Евродвушка», как и студия или апартаменты, позволяет использовать разные приемы дизайна интерьера и с помощью зонирования и перепланировки создавать комфортное и максимально функциональное пространство.