

УДК 69.059.2

## ОСОБЕННОСТИ РЕМОНТА ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

Аветисян А. А.

Кузбасский государственный технический университет  
имени Т.Ф. Горбачева, филиал в г. Прокопьевск  
г. Прокопьевск

Квартиры на вторичном рынке обладают рядом преимуществ:

- Дом уже много лет эксплуатируется и не преподносит сюрпризов;
- Инженерные коммуникации проверены и построены без инженерных ошибок;
- Квартиры на вторичном рынке могут похвастать отличным видом из окон и балконов, потому что часто находятся в центре города;
- В отличие от новых домов, усадки дома не произойдет.

Несмотря на все плюсы, существует и несколько сложностей, которые следует учитывать при ремонте вторичного жилья:

- Потребуется заменить трубы и электропроводку;
- Возможен риск возникновения трудностей при демонтаже;
- Не исключено, что придется снимать не один слой обоев и выравнивать стены. Ну и на усмотрение утеплением стен и пола;
- Чтобы полы прослужили не мало лет потребуется выровнять и полы, чтобы были идеально ровными, как и стены, для этого потребуется стяжка. Только в этом случае паркет, ламинат или линолеум будут лежать ровно.

Какой именно вид ремонта потребуется вашей квартире зависит от ее текущего состояния. Ремонт бывает:

1) Текущий (косметический) – это устранение мелких неисправностей, обновление интерьера и небольшие перестановки.

2) Капитальный - требует, куда больших трудозатрат, времени и сил. Это демонтаж старых коммуникаций, перепланировка самой квартиры, внесение изменений в ее дизайн, замена сантехники и инженерных коммуникаций.

СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ:	КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ
ЧАСТИЧНЫЙ РЕМОНТ КРОВЛИ	ПОЛНАЯ ЗАМЕНА КРОВЛИ
КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ ПОДЪЕЗДА	РЕМОНТ И ЗАМЕНА ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ
ПАНЕЛЬНЫЕ ШВЫ: ЛИКВИДАЦИЯ ТРЕЩИН И ПРОТЕЧЕК	ПОЛНЫЙ РЕМОНТ ФАСАДА, ЕГО УТЕПЛЕНИЕ
УБОРКА ПОДЪЕЗДОВ, ДВОРА, ТЕХНИЧЕСКИЙ ОСМОТР, ПОДГОТОВКА К ЗИМЕ	ЗАМЕНА СТОЯКОВ ОТОПЛЕНИЯ, СИСТЕМЫ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И КАНАЛИЗАЦИИ
ЗАМЕНА СТЕКОЛ В ОКНАХ ПОДЪЕЗДА, УСТАНОВКА ДОВОДЧИКОВ, УТЕПЛЕНИЕ ОКОН И ДВЕРЕЙ, ЧАСТИЧНЫЙ РЕМОНТ	ПОЛНАЯ ЗАМЕНА ДВЕРНЫХ И ОКОННЫХ БЛОКОВ, УСТАНОВКА ТЕПЛОСБЕРЕГАЮЩИХ ОКОН И ДВЕРЕЙ



Рисунок 1. Отличие капитального ремонта от текущего

В случае, если владелец квартиры не хочет принимать участия в ремонте, в таком случае все трудности берет на себя мастер, бригада или специальная организация, занимающаяся такими работами, после определяют стоимость работ, составляют смету и после согласования организуют все рабочие моменты. Владельцу не придется самому заниматься ремонтом.

Ремонт вторичного жилья состоит из несколько этапов:

1. Проект
2. Обеспечение условий для работы: организация временного электро-снабжения, водоснабжения и канализации;
3. Если требуется перепланировка, то делается демонтажные работы (снос стен, убираются двери);
4. Монтаж перегородок и разделение квартиры на зоны;
5. Замена электропроводки на новые, установка розеток, при необходимости установка счетчиков;
6. Выравнивание стен, пола и потолка (связать грунтовкой и прокрасить);
7. Черновой электромонтаж – это то, что после ремонта не будет видно (кабели, подрозетники);
8. Установка отопительных систем и систем водоснабжения;
9. Работы в ванной комнате, и туалете;
10. Сбор мебели и ее установка;
11. Вынос строительного мусора
12. Профессиональная уборка квартиры.

Особенное внимание квартире, купленной на вторичном рынке, следует уделить стенам и полам. Значит нужно обязательно снимать старые обои, которые могли быть поклеены в несколько слоев. За годы, которые обои провисели в квартире, они впитали все ароматы, поэтому если их оставить, то этот запах будет всегда в квартире. Кроме того, клеить новые обои на старые кате-

горически неправильно, поскольку рано или поздно они начнут отклеиваться, и придётся клеить новые.

Не меньшей проблемой представляется и пол. После демонтажа старого покрытия, потребуется провести его стяжку. Одним из вариантов стяжки является наливной пол. К сожалению, пропускать этот этап нельзя, поскольку на неровный пол невозможно идеально установить новый паркет или ламинат. Прослужить долгие годы он сможет только в том случае, если пол был предварительно выравнен.

С потолком в квартирах на вторичном рынке тоже есть определенные проблемы. Как правило, они переживали несколько ремонтов, поэтому белили их в несколько слоев. Наиболее лучшим решением, если потолок гипсокартонный, является его полный демонтаж и установка нового. Однако есть варианты, которые помогут сэкономить деньги. Наиболее популярным вариантом является установка натяжного потолка. Монтируется он достаточно быстро и обладает рядом преимуществ, в частности, под ним можно провести проводку, что избавит вас от необходимости штробить стены.

Когда мастера закончат все работы, владельцу не следует торопиться с подписанием актов. Прежде, чем ставить свою подпись под документом, следует проверить, как работает техника, качество сборки, качество работ и соответствуют ли они тому, что было прописано в смете. Если вас все устроит, то можете рассчитаться с мастерами, которые предоставляли вам услугу по ремонту.

#### **Список литературы:**

1. Куприсов, Н. Все о ремонте / Н. Куприсов. - М.: Феникс, 2006;
2. Левадный, В. С. Ремонт квартиры в современных условиях / В.С. Левадный. - М.: Аделант, 2008;
3. Новосад, Н. Г. Отделка и ремонт дома / Н.Г. Новосад. - М.: У-Фактория, 2000.
4. <https://dp-s.ru/articles/vtori4noe-jilie/> Особенности ремонта вторичного жилья.