

Новоселье насмарку: самые грубые ошибки при ремонте новостройки

У квартир в новостройках есть несколько главных "болевых точек" – это, прежде всего, "свободная планировка", которая на самом деле не предполагает того, что помещение можно переделывать по своему усмотрению. Далее идут потери тепла и плохая звукоизоляция, ну и закрывают перечень некачественная электрика и сантехника. О том, как не допустить досадных и даже опасных ошибок в этих моментах во время ремонта квартиры, сайту "РИА Недвижимость" рассказали эксперты.

Не так уж и свободно

Продавая жилье в новом доме, застройщики часто позиционируют его как квартиру со "свободной планировкой". То есть вроде бы предполагается, что в квартире покупатель может возводить стены там, где ему вздумается, и варьировать количество комнат по своему вкусу. Но подобная формулировка – это все лишь маркетинговый ход продавца, предупреждает основатель компании "Национальный центр перепланировок и реконструкций" Светлана Гоненко.

По ее словам, в Жилищном кодексе РФ понятия "свободная планировка" не существует, а в проектной документации у застройщика указаны все помещения:

- коридоры;
- мокрые зоны;
- жилые комнаты;
- кухня.

Гоненко приводит топ-5 критических ошибок при перепланировках в квартирах с так называемой "свободной планировкой":

- *Размещение санузла над жилой комнатой,*

- *Размещение санузла над кухней,*
- *Снос несущих стен и колонн или устройство проемов шире допустимых,*
- *Демонтаж или уменьшение вентиляционных каналов,*
- *Присоединение вентиляции санузла к вентиляции кухни, и наоборот.*

Все эти изменения невозможно согласовать. И если жилищная инспекция узнает о них (а она узнает, к примеру, от бдительных соседей), то сначала предпишет вернуть квартиру в нормативное состояние, затем выпишет штраф, а в конечном итоге такое жилье и вовсе могут продать с торгов, предупреждает Гоненко.

В ее практике был такой показательный случай:

"К нам обратился собственник, который купил в новостройке квартиру со свободной планировкой. Он сделал ремонт и перепланировал квартиру: поставил стены, выгородил комнаты, коридор, санузел. В квартире никто не жил, гостей собственник тоже не принимал. Туда должен был в будущем въехать сын-студент.

В один прекрасный день ему на почту пришло письмо от жилищной инспекции с требованием предоставить документы, подтверждающие законность перепланировки, которых у него, естественно, не было. Для него это стало настоящим шоком".

В общем будьте бдительны и не ведитесь на эту удочку, иначе рискуете заработать санкции от жилищной инспекции, резюмирует собеседница агентства, советуя перед началом ремонта подробно ознакомиться с проектной документацией застройщика.

Тепло уходит

Приступая к ремонту квартиры в новом доме, собственникам стоит обратить пристальное внимание на "слабые" места, через которые из дома может уходить тепло. Дело в том, что после уже проведенного ремонта исправить ситуацию без его повреждения будет затруднительно.

Основными точками теплопотерь, по словам экспертов, являются:

- *Оконные стеклопакеты*

Вне зависимости от толщины, количества камер и наличия специальной пленки, препятствующей прохождению инфракрасного излучения, стеклопакеты по теплопроводности всегда будет уступать кирпичной или газобетонной стене, констатирует директор по исследованиям и развитию направления "Минеральная изоляция" компании "Технониколь" Александр Керник.

"Полностью избавиться от таких теплопотерь не получится, но частично решить проблему можно, установив в квартире энергоэффективные окна. Такие модели имеют профиль сложной формы с воздушными пустотами. Это сделано специально, чтобы усложнить тепловым потокам путь наружу", – отмечает Керник.

При ремонте от застройщика не всегда установлены качественные стеклопакеты, поэтому для того, чтобы избежать теплопотерь, зачастую придется устанавливать энергоэффективные окна за свой счет.

- *Места примыкания оконного блока к стене*

Чтобы добиться высокой энергоэффективности окон, мало выбрать правильную модель, важно грамотно выполнить монтаж оконного блока, добавляет Керник. По его словам, необходимо уделять пристальное внимание местам примыканий к стенам, подоконнику и потолку. Эти зоны должны быть качественно запенены монтажной пеной, равномерно закрывая всю площадь стыка по ширине и глубине.

Желательно, чтобы окна в доме были установлены в соответствии с требованиями ГОСТ 30971–2012 "Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия". Норматив обязывает утеплять откосы, что чаще всего игнорируется. Кроме того, в документе четко прописана необходимость наличия пароизоляции. Об этом очень часто забывают и просто не укладывают пароизоляционную мембрану. А ведь на стыке окна и стены при большом количестве пара в помещении может образовываться конденсат, добавляет эксперт.

"На самом деле проверить качество монтажа окон и герметичность монтажных швов на этапе приемки квартиры с готовой чистовой отделкой практически невозможно. Наиболее реальный способ оценить энергоэффективность оконных проемов – выполнить тепловизионное обследование. Но оно проводится специальным оборудованием (тепловизором) и при значительной разнице температур внутри помещения и снаружи, как правило, зимой, в период отопительного сезона", – предупреждает Керник.

Так что, вполне вероятно, что, не определив некачественный монтаж оконных блоков, покупатель квартиры в новостройке в дальнейшем может столкнуться с тем, что в таком жилье будет очень холодно. В этом случае ему, вероятно, придется менять стеклопакеты и уже внимательно следить за тем, как будет проводиться их монтаж, прежде всего, герметизация швов.

"Также я бы очень рекомендовал не пренебрегать регулировкой окон. Можно отрегулировать по желанию на зимний или летний период. Порою такая простая манипуляция способна разрешить многие проблемы", – добавляет Керник.

- *Стык стены и перекрытия*

Тепло из квартиры уходит через это место, когда стена из газобетона опирается на монолитное железобетонное перекрытие, если оно снаружи ничем не утеплено, рассказывает Керник.

Чтобы предотвратить утечки тепла, в плите необходимо делать специальные утепленные полосы. Если застройщик проигнорировал данный пункт, то решить проблему можно будет только, утеплив угловые зоны изнутри помещения, отмечает он.

- *Внешняя стена, пол или потолок*

Эти места являются "мостиками холода" в квартире, которая находится на первом или последнем этаже либо является угловой, рассказывает менеджер по развитию направления DIY компании Rockwool Александр Коршунов.

При ремонте от застройщика они далеко не всегда бывают достаточно хорошо утеплены, поэтому покупателям квартиры в дальнейшем часто приходится решать проблемы с ними самостоятельно. Да и обнаружить их при приемке также не всегда возможно. Ведь проверить, пропускают ли стены и пол холод, можно при помощи тепловизионного обследования.

В ходе ремонта квартиры, которая находится на первом этаже, лучше утеплить пол, а также места над арками и проемами. Это убережет от холода, который идет непосредственно от земли или с улицы, и создаст комфортную температуру: дома будет тепло зимой и прохладно летом, отмечает Коршунов. "Дополнительная теплоизоляция стен, граничащих с улицей или соседствующих с холодной лифтовой шахтой, снижает проникновение холода через внутренние и внешние стены квартиры, а также препятствует появлению грибка и сырости", – добавляет он.

- *Двери и балкон*

Температура воздуха в подъезде или на лестничной клетке может быть значительно ниже, чем в квартире, поэтому не лишним будет обратить внимание и на дверной проем – если дверь из квартиры выходит сразу в подъезд (а не в теплую секцию), зимой от нее может сквозить, предупреждает Коршунов.

Кроме того, дополнительного утепления могут требовать и стены, отделяющие жилые помещения от нежилых. Для теплоизоляции стен стоит использовать плиты из каменной ваты, рекомендует он.

А для теплоизоляции балконов и лоджий наиболее популярным решением становится использование технологии тонкослойного штукатурного фасада. Это решение утепления наружных (холодных) стен внутри балкона, предполагающее нанесение штукатурного слоя поверх теплоизоляционных плит, поясняет нюансы технологии Коршунов.

Впрочем, утеплять дом и использовать энергоэффективные технологии тоже нужно с умом, так как можно столкнуться с обратной проблемой – квартира превратиться в "термос", обращает внимание технический специалист "Торговой Сети Технониколь" Станислав Гапеев. Тогда уже придется устанавливать принудительную вентиляцию.

Невыносимые звуки

Еще одно слабое место жилья в новостройках – это плохая звукоизоляция. При приемке квартиры далеко не сразу можно выявить эту проблему, ведь застройщики, к примеру, очень редко изолируют отверстия в перекрытиях при монтаже коммуникаций (а обнаружить это на месте невозможно), а соседи в своих квартирах еще не живут, поэтому источников шума не так много. А вот когда люди массово заселяются в дом и начинают активно делать ремонты, вот тогда-то все и вскрывается.

"Самая распространенная проблема в новостройках – передача ударного шума через жесткие, несущие элементы. Это стук шагов, работа перфоратора. Защититься от этого вида шума очень сложно, поскольку он передается по всему конструктиву здания", – объясняет Керник.

Другой вид шума, по его словам, воздушный, когда люди, живущие в квартире, слышат звуки музыки, голоса, работающий телевизор соседей.

Зачастую он передается по так называемым "звуковым мостикам", в роли которых выступают щели, вентиляция, неизолированные коммуникации, технологические пустоты.

Переезжая в новостройку, нужно быть готовым к тому, что придется делать полноценную звукоизоляцию – мнение о том, что мебель и ковры решат проблему шумных соседей, на практике не выдерживает никакой критики, констатирует Коршунов.

"При этом правильная шумоизоляция должна быть полной – все стены, пол и потолок. Частичная шумоизоляция не решит проблему, так как проводником звука выступают абсолютно все поверхности в квартире. Кроме того, шум прекрасно проникает сквозь отверстия под розетки и коммуникации. Так что, к примеру, изоляция одного лишь потолка от ударного шума соседа сверху поможет мало – основная передача пойдет через стены", – обращает внимание он.

Эксперты перечисляют основные ошибки при монтаже звукоизоляции:

- *Увеличение площади в ущерб снижению слышимости в квартире*

Часто в процессе ремонта новые жильцы удаляют старый пол вплоть до перекрытия, что дает пространству дополнительные 10–15 сантиметров. Если поверх перекрытия сделать тонкую стяжку и плитку, это почти на 100% обеспечит проблемы со звукоизоляцией у соседей снизу, которые с этого момента будут в буквальном смысле знать о каждом вашем шаге, предупреждает Керник. Разумеется, вас наверняка ждет град жалоб и разбирательств.

"Если квартира просторная, и вы не ведете борьбу за каждый сантиметр площади, для улучшения звукоизоляции можно оставить воздушный зазор между стеной и звукоизоляционной конструкцией. Даже при расстоянии в один сантиметр звукоизоляционная облицовка будет справляться с шумом эффективнее", – дает рекомендацию Коршунов.

- *Неверный выбор материала для звукоизоляции*

Иногда для этой цели выбирают материалы с более жесткой структурой, которые гасят шумы менее эффективно по сравнению с волокнистыми материалами, предупреждает эксперт.

- *Пренебрежение звукоизоляцией при монтаже инженерной инфраструктуры*

Например, розетки в соседних помещениях проще сделать друг напротив друга. Но это колоссальная ошибка, по сути, так хозяин квартиры получает сквозное отверстие в стене, по которой звук будет беспрепятственно проникать, говорит Керник.

При выборе вытяжных систем, контактирующих с общедомовой вытяжкой, он рекомендует выбирать те, что имеют слой изоляции.

- *Неправильное крепление звукоизоляционных плит*

Часто их монтируют на тарельчатые анкеры, что снижает эффективность поглощения звука за счет образования мостиков шума, рассказывает Коршунов. Правильным будет устанавливать шумоизоляцию не на анкеры, а в систему профилей, которые одновременно позволяют получить при обшивке гипсокартонными листами ровную поверхность под отделку.

Плита и унитаз

В вопросах, связанных с сантехникой и электрикой, тоже часто допускаются серьезные ошибки при ремонте.

"Среди нарушений установки электрического оборудования – неправильный подбор вводных автоматов, кабелей по сечениям и несоответствующее распределение нагрузок по группам автоматов", – перечисляет руководитель по строительному контролю ГК "Гранель" Антон Курсеков.

К этим промахам специалист по электрике онлайн-сервиса "Профи" Геннадий Фомин добавляет еще и следующие:

- *Электроматериалы, используемые при монтаже электропроводки, дешевые, не соответствуют требованиям, сечения кабелей занижены, изоляция подвержена горению, что может привести к пожару.*

- *Часто для экономии кабелей под слоем штукатурки делают скрутки, которые постепенно начинают греться и перегорать.*
- *Также для экономии кабелей иногда они прокладываются по кратчайшему пути – по диагонали, что может привести к пробоям, если жилец захочет что-то закрепить на стену.*
- *Распаячные коробки часто оказываются замурованы в стены под обои, что является нарушением техники безопасности. Доступ к ним должен быть всегда свободен для технического обслуживания и ремонта.*
- *Соединения проводов в распаячных коробках – с помощью скруток, что приводит к нагреву.*
- *В распаячных коробках, розетках и выключателях провода подведены без запаса и оказываются короткими для дальнейшего подключения.*

Фомин советует не экономить на электрике, выбирая качественные приборы и изоляционные материалы, прокладывать кабели в правильном направлении – строго по горизонтали или вертикали – и делать точные расчеты при установке розеток, а также брать провода по длине с хорошим запасом.

Что касается сантехники, то тут основной проблемой является выбор некачественных сантехнических материалов, следствием чего могут стать протечки и затопления, добавляет Курсеков.

Важным моментом, по его словам, является и грамотный монтаж вентиляционного оборудования для туалета и ванной комнаты. При нем важно не допускать:

- *просчетов в части сечения воздуховодов, иначе это приведет к нарушению нормативного расходования воздуха;*
- *надо остерегаться вмешательства в общедомовую систему вентиляции, избегать удаления воздуховодов либо вмешательство в балансировку дроссельных клапанов.*

Все эти ошибки могут привести к тому, что в "мокрых зонах" (причем не только в отдельной квартире, но порой и во всем доме) будет нарушена система вентиляции, что, в свою очередь, станет причиной повышенной влажности и образования вредной для здоровья плесени.