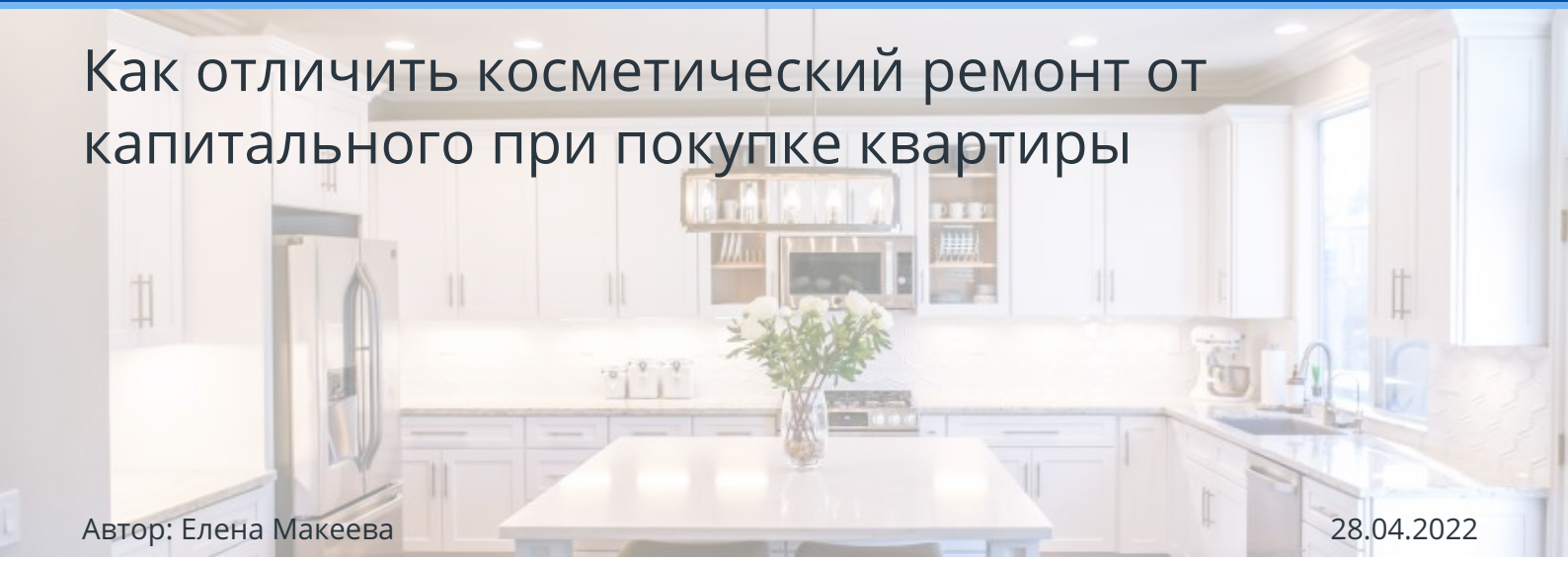
Как отличить косметический ремонт от капитального при покупке квартиры



Автор: Елена Макеева
28.04.2022

Думаете, купить квартиру с качественным ремонтом мечтает каждый? Нет, вовсе не каждый, хотя такое желание есть у многих. Да и понятие качества ремонта может сильно различаться в зависимости от личных представлений. Ситуация усугубляется тем, что градация довольно размытая, а многие продавцы жилья еще и выдают желаемое за действительное. Например, полагают что свежепоклеенные обои существенно повышают рейтинг объекта и дают шанс декларировать его как квартиру с евроремонтом и реализовать быстрее и дороже. А то, что под покрытием могут скрываться различного рода дефекты, уже забота будущего владельца. Причем неидеальное состояние стен — наименьшее из зол. От взгляда неискушенного покупателя могут укрыться многочисленные недостатки его будущего жилья, способные заметно испортить удовольствие от приобретения. Давайте непредвзято посмотрим на проблему и разберемся, как же не ошибиться, совершая выбор квартиры на вторичном рынке.

Чем отличается косметический ремонт от капитального?

«Косметику» можно осуществлять сколь угодно часто: для этого в принципе не требуется ничего, кроме наличия желания и, разумеется, определенных средств. Другое дело капремонт! Решение о его проведении зависит не от прихоти владельцев квартиры, а прежде всего от года постройки дома — регулярность данного мероприятия 30 лет, и принимается оно специализированной организацией. Вторичное жилье нередко имеет возраст, вдвое превышающий эту величину, соответственно, в его «анамнезе» может значиться даже не один капремонт. Перечень капитальных работ внушительный и даже пугающий: приведение в надлежащее состояние всего инженерного и лифтового оборудования, а также крыши, фасада и всего прочего, относящегося к общему имуществу. В целом они направлены на улучшение эксплуатационных свойств здания.

Пожалуй, каждый, кому довелось пережить столь грандиозное мероприятие в своем доме, вряд ли его забудет. Обычно его приравнивают к стихийному бедствию: заменяются все коммуникации, включая водопроводные трубы, систему отопления, газовое оборудование, которым, как правило, оснащено преобладающее большинство зданий старого жилищного фонда. Кстати, при осмотре квартиры в сталинке вполне уместно поинтересоваться —

а не было ли замены перекрытий? Дело в том, что они во многих таких домах изначально были из дерева. А это материал недолговечный и в придачу пожароопасный.

Что касается ремонта косметического, то в его рамках производятся работы, в ходе которых в основном улучшается внешний вид объекта. По сравнению с капитальным — сущие мелочи: потолок, напольное покрытие, сантехника, электрика. Впрочем, «косметика» может быть очень разной, от варианта «бедненько, но чистенько» до масштабного переустройства помещения с существенным изменением его характеристик.

Каким может быть косметический ремонт

Нередко в объявлении о продаже недвижимости значится: «Квартира с косметическим ремонтом». Следует понимать, что каждый автор вкладывает в текст собственный смысл, и ваши ожидания могут не совпадать с представлениями владельца недвижимости о предмете. Тем более что мало кто из продавцов объективно относится к своей собственности. Для некоторых самые бюджетные обои, собственноручно наклеенные поверх нескольких уже имеющихся на стенах слоев, и кое-как уложенный линолеум являются поводом заявить о сделанном ремонте. Особенно этим «грешат» квартиры в хрущевке. В целом, если покупателя все устраивает, то нет проблем. Но все же не стоит забывать, что плоды таких наспех проведенных работ вряд ли окажутся способны выдержать испытание временем. И не исключено, что через непродолжительный срок новому владельцу придется сделать множество неприятных открытий и затеять собственный ремонт.

Другой вариант объявления — «Квартира с евроремонтом». Данное понятие трактуется очень широко. Не удивляйтесь, если при осмотре вы увидите интерьер, который мог поразить воображение три десятка лет назад, когда окрашивание стен белой краской уже было заявкой на «евро». Тогда это выглядело революционно, но за прошедшее время требования к эстетике жилых помещений претерпели немалые изменения. И в наши дни качественный евроремонт предполагает проведение серьезных подготовительных работ, без которых не удастся добиться хорошего окончательного результата. К сожалению, при этом порой не обходится без вмешательства в конструкцию дома, что может существенно улучшить интерьер, но при этом негативно повлиять на прочностные характеристики здания. И приобретение вторичного жилья, в котором сделана несанкционированная перепланировка или переустройство, может привести покупателя к солидным штрафам, а в особо тяжелых случаях даже поставить под угрозу его жизнь.

Еще одна разновидность ремонта — дизайнерский. Встречается пока реже, чем две предыдущих. Справедливо заметить, что проведение работ с привлечением дизайнера все же характерно для объектов более высокой ценовой категории. Здесь нет предела для фантазии: можно встретить интерьеры как практически дворцовые, так и лаконичные, но продуманные до мелочей. Следует понимать, что в этом случае изменения, внесенные в предусмотренную стандартом конструкцию дома, могут быть весьма масштабными. А к чему это может привести, мы уже упоминали в предыдущем примере.

Каждый из упомянутых видов ремонта, безусловно, требует затрат. Они могут отличаться даже не в разы, а на порядок. И вполне ожидаемо, что владелец желает «отбить» хотя бы часть потраченного, в особенности если работы были очень дорогостоящими. Заметим, что

излишне переоцененные по этой причине объекты редко находят покупателя: никто не хочет переплачивать за произведенные улучшения, если они не представляются нужными либо просто не нравятся. В любом случае при приобретении вторичного жилья целесообразно поинтересоваться, когда делался ремонт, какие материалы использовались. Не факт, что вы получите честные ответы, но попытаться стоит. Что же касается капитального ремонта, то такие сведения можно получить официально.

А можно вовсе без ремонта?

Конечно, можно. Более того, часть продавцов намеренно не предпринимает никаких усилий к улучшению состояния квартиры. Они понимают, что некоторые покупатели изначально делают ставку на то, чтобы купить квартиру без ремонта и впоследствии сделать его в соответствии со своими возможностями и предпочтениями.

Здесь, впрочем, многое зависит и от ситуации. Как правило, при приобретении жилья взамен продаваемого (альтернативной продажи) у большинства людей просто нет возможности переехать в квартиру, проживание в которой затруднительно из-за ненадлежащего состояния. Одно дело неспешно проводить ремонт в свободном помещении, и совсем другое — пытаться совмещать свой быт со строительными работами. При обмене обычно приходится освобождать старое жилище и со всем имеющимся скарбом перебираться в новое. Поэтому важно понимать, насколько критично наличие тех или иных опций — так, установить натяжной потолок можно и проживая в квартире. А заменять напольное покрытие в заставленных мебелью комнатах крайне хлопотно и не всегда реально.

Впрочем, сложно не всегда значит невозможно. Порой плюсы объекта перевешивают неудобства. Например, его уникальное местоположение, важное для покупателя, «вкусная» цена, позволяющая на сэкономленные средства обустроиться с размахом, удачное планировочное решение, благодаря которому семья сможет разместиться с большим комфортом. Можно указать еще множество причин, способных повлиять на принятие решения о покупке.

Так что вопрос о качестве ремонта и в принципе его наличии при приобретении вторичного жилья решается индивидуально. Хотелось бы отметить, что покупатели не всегда могут взвешенно подойти к его решению. На первый план нередко выходят эмоции: нравятся те или иные нюансы квартиры либо привлекает цена. А в итоге покупка может обернуться разочарованием, так как постфактум выясняется, что имеется целый ряд скрытых дефектов, на исправление которых потребуется много сил, денег и нервов.

Есть ли оптимальный выход?

Выход есть всегда, главное знать, где искать. Совершенно реально найти объект, подходящий под любые запросы с учетом всех нюансов. При выборе места проживания многие в значительной степени руководствуются собственными приоритетами: устраивает расположение, стоимость, в целом внешний вид. Безусловно, все это очень важно. Но для подавляющего большинства покупателей выбор вторичного жилья является первым опытом на рынке недвижимости, и поэтому очень сложно сохранять объективность и отделять главное от второстепенного.

Решение простое: привлечь специалистов. Грамотный риэлтор смотрит на объект «с холодной головой». Он замечает то, что ускользает от взгляда покупателя и верно интерпретирует увиденное. Причем он будет оценивать преимущества и недостатки объекта с учетом конкретной ситуации своего клиента. Это позволяет сразу направить поиск в нужное русло и в итоге не только сберечь массу времени, но и избежать возможных осложнений. Ведь не редкость, к сожалению, когда привлекательный во всех отношениях объект обладает темной юридической историей. Впрочем, это отдельная и очень объемная тема, которую мы регулярно освещаем.

Резюмируя вышесказанное, могу посоветовать всем, в чьих планах купить квартиру с качественным ремонтом — или без него — начать с консультации. Это поможет не только сориентироваться в ценах, но и понять, на что стоит обращать внимание. А в итоге осуществить задуманное и долго и счастливо жить в квартире своей мечты, с удовольствием вспоминая обо всем, что было связано с ее покупкой.