

Закрывается на ремонт

Летом 2010 года, несмотря на все скидки и вызванное кризисом снижение стоимости работ, красота в жилище все равно «влетит в копеечку». Комплексный ремонт квартиры без перепланировки и услуг дизайнера обойдется не менее чем в \$300 за 1 м² общей площади.



ющие разрешения. Но важно понимать, что не все дизайнерские конторы имеют право заниматься перепланировкой. Для этого у компании должна быть лицензия, а у ее сотрудников – архитектурное образование. Если лицензии нет, то дизайнер сможет заниматься только внутренней отделкой помещений.

Из имеющихся в нашем распоряжении компаний, предлагающих свои дизайнерские услуги, кто-то берет гонорар за проект из расчета \$25 за 1 м² помещения, а кто-то – не менее \$150. Многие дизайнерские бюро разделили проекты ремонта на классы – от бюджетного до элитного. В бюджетном варианте проекта будут предоставлены чертежи с привязкой инженерных коммуникаций, по надобности – план перепланировки, план пола, потолка, схема освещения. Стоит такой проект от 80 грн за 1 м². Элитный проект ремонта предусматривает описание и чертежи всех этапов ремонта, от плана пола/потолка до расстановки мебели. Стоимость разработки такого проекта – от 400 грн за 1 м².

За создание сметы ремонта дизайнеры попросят как минимум \$300. Этой услугой очень даже нужно пользоваться: дизайнер должен отвечать за предложенные решения, а заказчик – изначально понимать, во что красота обойдется. И потребовать соблюдения бюджета ремонта уже на этапе проектирования.

Могут дизайнеры и помочь подобрать материалы – стоит услуга от \$100 в день, но того, что материалы будут подобраны оптимальные по цене, дизайнер не гарантирует. Например, киевлянка Тамара Дошук, недавно делавшая ремонт в своей квартире, >>>

Театр начинается с вешалки, а любой ремонт – с проекта и составления сметы. Стоимость того, что должно получиться в результате, зависит не только от цен на используемые стройматериалы, площади квартиры и масштабов самого ремонта, но также от умения контролировать работу ремонтников. Понятно, что все предусмотреть не удастся, но желательно, чтобы

конечная сумма, потраченная на ремонт, отличалась от предусмотренной сметой не более чем на 20%.

РОЖДЕНИЕ КРАСОТЫ

Если планируется только «освежить» стены, переклеив обои, то к дизайнерам можно и не обращаться. Главное – правильно рассчитать нужное количество обоев и клея и на-

нять соответствующих специалистов (см. стр. 21).

Ремонт посерьезней требует – если надо сделать все действительно красиво – обращения к услугам оформителей. Они помогут составить проект, рассчитать смету и контролировать ход работ. А еще, если дело дойдет до перепланировки, помогут разработать и согласовать ее план, а также получить соответствующие

? Подскажите, какие ремонтные работы я могу производить без получения разрешительных документов. С уважением, Александр.

**ОТВЕТ
ЧИТАТЕЛЮ**

! К сожалению, список ремонтных работ, для проведения которых не требуется получения разрешения – невелик. Это: ремонт полов, от выравнивания/замены элементов бетонной стяжки до укладки напольного покрытия; замена старых дверей и окон; выравнивание, покраска, оклейка обоями стен и потолка. Также можно без получения разрешения закруглить дверные проемы в не несущих стенах.

А вот перемещение дверных проемов, удаление перегородок, объединение или разъединение санузла возможны только при получении разрешения. Чего нельзя делать категорически, так это переделывать жилую комнату в санузел (или наоборот), переносить газовое оборудование, канализацию, вытяжку в другую часть квартиры, сносить несущие стены и пристраивать отдельный балкон выше первого этажа.

? Расскажите, существуют ли какие-то нормы по проведению ремонта. В частности, что касается шумных работ – когда их можно проводить, а когда нет? Спасибо! С уважением, Евгений.

! Согласно Закону Украины «Об обеспечении санитарного и эпидемиологического благополучия населения», проводить ремонтные работы, которые сопровождаются шумом, в жилых домах запрещено: в рабочие дни с девяти вечера до восьми утра, в праздничные и выходные дни – круглосуточно. Однако, если жители дома согласны, то ремонт можно проводить в выходные и праздничные дни. Вот только соседей нужно проинформировать заранее и получить у них письменное согласие.

Шум, который возникает в процессе работ, не должен превышать санитарных норм. А согласно «Санитарным нормам допустимого шума в помещениях жилых и общественных зданий и на территории жилой застройки», уровень шума с 7 утра до 23 вечера не должен превышать 55 дБА, а с 23 вечера до 7 утра – не больше 45 дБА.

Если житель многоквартирного или частного дома считает, что в его жилье уровень шума выше допустимой нормы, он может обратиться с жалобой в санитарно-эпидемиологическую службу (СЭС). Ее представители обязаны приехать к заявителю и провести замеры уровня шума. В случае если уровень превышает норму, нарушителю грозят штрафные санкции – предупреждение или штраф в размере от пяти до пятнадцати налогооблагаемых минимумов для физлиц и от пятнадцати до тридцати для юридических и должностных лиц. (Подробнее см. «Шумные соседи и стройка под окном – что делать?», журнал «Деньги» от 29 мая 2008 года, доступно на www.dengi.ua.)

пожаловалась «Деньгам», что ее дизайнер постоянно предлагала ей материалы и мебель из самых дорогих магазинов. Как выяснила г-жа Дошук, у ее дизайнера были там договоренности о вознаграждении за приведенных клиентов.

Если предполагается, что архитектор будет вести еще и авторский надзор, то за его работу придется доплатить еще 5% «веса» сметы. То есть, если ремонтная смета потянула на \$20 тыс., то еще \$1000 надо будет отдать дизайнеру за авторский надзор. Много? Учитывая, что ремонт длится обычно месяц-другой, а подрядчики нуждаются в постоянном и профессиональном контроле – не слишком дорого. Тем более что авторский надзор возлагает на автора обязательства – результат ремонта должен соответствовать проекту. К слову: эти обязательства явно и однозначно должны быть прописаны в договоре с дизайнерами.

ПОИСКИ ПРОРАБА

К счастью, кризис в стране снизил аппетиты строителей-ремонтников. И они готовы при заказе ремонта «под ключ» делать скидки на пакет работ в целом. Но, как и в докризисное время, на рынке есть много «шабашников», которые демпингуют по сравнению с ценами ремонтных бригад. Например, частные строительные бригады выполняют комплексные ремонты за 600–2000 грн за 1 м² в зависимости от сложности. Компании, специализирующиеся на ремонте, берут за работу от 1500 грн за 1 м², и кому отдать предпочтение – тут уже решает каждый сам. Главное – помнить, что высокие цены не всегда явля-

ются залогом качественного ремонта. Лучше уж доверять рекомендациям знакомых.

Поэтому, подбирая мастеров, стоит найти отзывы о их работе на различных форумах, по возможности увидеть уже реализованные проекты и, конечно, заключить договор, в котором четко оговорить сроки выполнения работ, цены, кто будет покупать-доставлять строительные материалы, обязательно ответственность за огрехи в ремонте и за чьи деньги «ляпы» будут устранены.

Как рассказала «Деньгам» менеджер Ирина Тихович, завершившая недавно ремонт в своей квартире, мастера, которые устанавливали межкомнатные двери, просчитались в размерах и испортили коробку. «Было очень неприятно, тем более что сами двери я ждала около месяца и найти «коробку» соответствующей фактуры и цвета в Киеве было очень непросто. Однако ребята сумели найти новую, и на следующий день двери были установлены», – рассказала она. По ее словам, «коробку» установщики покупали за собственные деньги и на установку сделали скидку.

Чтобы подобные проблемы не прошли незамеченными, на «стройплощадку» необходимо регулярно навещать, возможно, иногда и неожиданно. Или, как мы уже сказали, заплатить за авторский надзор.

ИЗМЕНЕНИЕ ПРОСТРАНСТВА

Часто ремонт квартиры связан с проведением работ по перепланировке. Однако прежде чем сносить стены или перемещать дверные проемы, необходимо получить соответствующие раз-

решения. Существует несколько путей решения вопроса перепланировки – законный и, скажем так, «не совсем законный».

В первом случае, если пытаться все сделать самостоятельно и на совершенно законных основаниях, при-

стоит оговориться, что ждать придется очень долго.

Сроки рассмотрения заявления и принятия решения могут затянуться на полгода-год. При этом, помимо длительности процесса и бюрократической волокиты, за все справки-

Если желания в течение полугода бегать по инстанциям нет, то вполне законно можно переложить все труды по получению разрешения компаниям, которые предоставляют такие услуги. Часто возложить заботу о получении разрешения можно на компанию, за-

Если решиться на перепланировку жилья без получения соответствующих разрешений, то впоследствии можно получить очень много неприятностей. От технических проблем (например, при повреждении конструкций здания могут пойти трещины, просесть пол и многое другое) до юридических (квартиру с незаконной перепланировкой очень сложно будет продать, подарить или обменять). Получается, что, затеяв ремонт с перепланировкой, помимо расходов на ремонтные услуги придется еще заплатить и несколько тысяч долларов за получение разрешения на проведения перепланировочных работ. О том, какие именно работы требуют подобных затрат, см. на стр. 16.

Татьяна Сидоренко

В договоре со строителями надо четко прописать сроки выполнения работ, цены и ответственность за «огрехи»

дется подать заявление о получении разрешения на перепланировку в местную администрацию, причем с полным описанием планируемых работ (согласованными проектами) и копиями документов, подтверждающих право собственности на жилье. Параллельно нужно договориться с соседями сверху и снизу, а также с живущими на одной лестничной клетке, что они не против перепланировки. Затем надо заказать архитектурно-проектной организации подробный проект. Потом придется обивать пороги газовой и других служб, чтобы они дали свое согласие. Все подписанные документы и разрешения следует снова подать на рассмотрение в местную администрацию и ждать принятия решения. Сразу

заключения-решения придется еще и платить. Например, заветная подпись коммунальных служб может стоить не менее 100 грн за справку. И сколько придется отдать денег в результате всей этой бюрократической волокиты, заранее предугадать невозможно. Вполне реальный случай в центре столицы: ровно год и около 8000 гривен.

После того как перепланировка разрешена, можно приступать к работам, по окончании которых комиссия из администрации должна составить акт о соответствии выполненным работ, проект и дать добро на эксплуатацию. Также нужно обратиться в БТИ, чтобы там внесли соответствующие изменения в технический паспорт квартиры.

нимающиеся проектированием и ремонтом. Иногда – на те же дизайнерские бюро. За избавление от ходьбы по кабинетам и ожидания принятия решения придется заплатить \$1,5–6 тыс. Тарифы зависят от особенностей самого проекта, места расположения квартиры и аппетитов конкретных местных бюрократов (на справки и согласования у них монополия).



ИТОГО

Несмотря на то что с начала кризиса услуги ремонтников ощутимо подешевели, затраты на ремонт почти не уменьшились. Подорожание строительных и отделочных материалов «держит» ремонтную смету на почти докризисном уровне.

ГДЕ ЕЩЕ ПОЧИТАТЬ?

Перечень полезных сайтов О РЕМОНТЕ смотрите в интернет-версии данной статьи на сайте www.dengi.ua



РЕМОНТНЫЕ УСЛУГИ.

Ориентировочные расценки на выполнение ремонтных работ, грн за 1 м²

Виды работ	Киев	Днепропетровск	Донецк	Львов	Одесса	Харьков
Цементная стяжка пола	35–50	30–35	35–45	25–45	20–30	25–45
Штукатурка стен	30–60	25–40	15–25	30–60	15–30	25–40
Обустройство плоского потолка из гипсокартона	60–100	40–80	35–70	65–80	20–60	38–80
Шпаклевка потолка	70–100	30–70	20–50	50–70	18–30	25–50
Оклеивание потолка обоями	35–50	30–50	20–35	30–40	10–35	25–30
Покраска стен	20–30	15–20	18–20	15–20	10–18	16–25
Монтаж ламината	40–50	25–50	20–35	25–45	15–45	25–40
Укладка керамической плитки на стены	70–120	70–90	55–120	60–100	50–70	70–80
Укладка керамической плитки на пол	50–100	50–90	50–100	50–80	20–60	60–80
Монтаж и подключение розеток, выключателей	20–70 (за точку)	15–70 (за точку)	30–45 (за точку)	60–80 (за точку)	20–30 (за точку)	20–40 (за точку)
Монтаж межкомнатных дверей	250–350	180–300	180–260	200–300	170–270	180–280