

## 2006

Дизайн - своеобразная область услуг. Практически ни в одной другой области результат работы не оспаривается клиентом. Работа либо сделана хорошо, либо сделана плохо и это видно сразу, чего не скажешь о дизайне, который может стать бомбой замедленного действия. В этой ситуации понять клиента несложно - не уверенный в стопроцентной качественности продукта, он пытается перестраховаться.

Дизайнер, в свою очередь, своеобразная профессия. Плотность дилетантов в ней выше, чем в любой другой. А все потому, что отличить качественный дизайн от некачественного простому смертному очень сложно. Как следствие, клиенты в большинстве своем рассматривают дизайнера не как самостоятельную творческую единицу, а как инструментарий.

### 1.

Допустим, вы купили новую квартиру, или вам ее подарили, или выиграли в лотерею "Золотой ключ".

В новой квартире, естественно хочется чего-то нового и интересного. Хочется поделить место так, чтобы хватило всем, чтобы у каждого был свой любимый уголок, и чтобы было место, где вся семья собралась вместе. Хочется уйти от стандартных планировок и от стандартной жизни. Хочется при походе в магазин за новой мебелью не думать о том, а влезет ли этот диванчик в тот уголок.

### 2.

"Штукатурка отвалилась, кот ободрал все обои, линолеум протерся до дыр". Вы заметили это в своей квартире, и решили, что определенно требуется ремонт. Значит, вам тоже необходим дизайн-проект. Это спасет от многих проблем. Не придется покупать дорогостоящие каталоги, чтобы выбрать мебель и сантехнику. Не придется ломать голову над освещением. Не придется самостоятельно рассчитывать количество плитки. Отпадет необходимость думать: "Нужно здесь две розетки, или все-таки три?". И, в конце концов, если в итоге цвет мебели не подойдет под цвет стен, можно будет обругать того дизайнера, который все это сделал.

### 3.

Предположим, что вы уже представили, какой ваша квартира будет. Вы сами желаете поучаствовать в создании своей квартиры. Вы сами хотите выбрать мебель и расставить ее. И вы знаете, какие шторы вам нужны в кухню, а какие в гостиную. Но и в этом случае вам необходим дизайн-проект. Намного проще планировать пространство на бумаге и потом воплощать в жизнь. И никак не наоборот. Опять же понадобятся расчеты по материалам. Обязательно понадобятся планы для строителей с привязкой электрики и инсталляции воды. Можно, конечно, просто прийти

и сказать, что вот здесь сделайте розетку, а здесь телефонную линию. Но в конечном итоге всегда что-то проходит мимо. И то, что проходит, после начинает доставлять неудобства.

#### 4.

Вы еще не решились что-то поменять в привычной для вас квартире. И вроде все нормально. И обои, которые ободрал кот, можно просто подклеить. Да и вообще - вот так взять и все поменять - это не для вас. Вы не уверены, что станет лучше, скорее наоборот, думаете, что жизнь превратится в кошмар, и ремонта вы не переживете. Еще вы уверены в том, что плитка, которая в магазине просто "Ах, какая замечательная!", в вашей ванне станет "Не то, совсем не то!". Предлагаю сначала посмотреть, как это будет выглядеть на картинках. С помощью компьютера есть возможность создать несколько вариантов оформления вашей квартиры. И выбор той же плитки для ванной комнаты превратиться из мучений в удовольствие.

Вам должны сделать красиво, раз вы платите. Но для начала точно договоритесь, на что будут истрачены ваши деньги. Очень похоже на поход к визажисту. Лицо для свадьбы, для работы, для вечеринки в романтическом или роковом стиле, у одного и того же человека совершенно разное. Неудачный макияж – испорчен всего один вечер. Неудачный проект, особенно воплощенный в жизнь – выброшенные деньги, зарабатывать которые придется месяцы, а то и годы.

Почувствовав доверие, предложите сделать эскиз – проект. Расскажите сколько будет проживать людей, на каких комнатах акцентировать внимание, какая планируется мебель, аппаратура. Но основное – стиль, при невозможности высказать словами, можно просто ткнуть пальцем в журнал со словами: «Что-нибудь такое, знаете ли...». Нужно настроиться на долгую доверительную, доброжелательную беседу, через которую должно передаться ваше чувственное предощущение будущего интерьера. Это самый тонкий момент в дуэте «Заказчик – Дизайнер».

Сотрудничество с клиентами строится, как правило, следующим образом.

- 1.Заказчик (клиент) получает брошюру для ознакомления.
- 2.Готовит необходимые документы и передает их для рассмотрения.
- 3.Затем происходит выезд на объект для визуального осмотра и фотосъемки.
- 4.Подписывается договор (контракт) об оказании услуг (на выполнение дизайн проекта), и начинается кропотливая работа.

Через непродолжительное время можно будет получить несколько вариантов планировки с расстановкой мебели, сантехнических приборов, аудио-видео и прочей аппаратуры. При возникновении запрещенных законодательством идей вас должны вовремя предупредить.

Закончив и утвердив эскиз, можете смело приступать к выбору мебели, сантехники, систем вентиляции и отопления, подбору отделочных материалов. Покупать это все пока не нужно, важно знать, где продают, и взять установочные чертежи. Хороший дизайнер держит в столе пачку каталогов, так что его рекомендации сэкономят ваше время. На этом творчество заканчивается. Начинается кропотливая работа. Вам должны выдать:

- план перепланировки помещения;
- планы электромонтажной разводки и размещения осветительных приборов
- детализовка отдельных элементов отделки помещений;
- схема водоснабжения и канализации;
- план размещения сантехнических приборов;
- план покрытия пола;
- планы потолков;
- разрезы конструктивно-сложных элементов потолка;
- развертка стен по плитке;
- план размещения мебели;

- ведомость отделки помещений;
- цветовое решение интерьеров в трёхмерном изображении (с расстановкой мебели и сантехнических приборов).

Обмерщик выезжает на объект и замеряет реальные размеры всех стен, и уже после этого выдает «на гора» расположение всех интересующих вас приборов, светильников, аксессуаров, уточняет раскладку плитки. Это отнюдь не означает, уменьшение размеров помещений по сравнению с теоретически изначальными, приведет к тому, что придется пилить или подстругивать заказанную ранее мебель. Грамотные чертежи, качественное исполнение, а главное, авторский надзор за ведением объекта, не позволяет уйти от определяющих размеров более чем на 1-2 см на стену, за счет изменения несущественных параметров помещения.

Здесь еще можно переиграть мелочи - цвет плитки, краски или заменить подвесной потолок натяжным, но целостность проекта как творческого произведения – нарушится, это будет уже что-то другое.

Это фундамент всей работы дизайнера. Квинтэссенция его творчества. Авторская концепция дизайна, воплощенная в эскизах интерьера есть главная художественная часть всей работы над интерьером. Разработка концепции дизайна интерьера и создание рабочих эскизов по своей сути сродни книге, на основе которой пишут сценарий и, в дальнейшем, снимают кино. Каждый интерьер, разработанный дизайнером, является его интеллектуальной собственностью и защищен авторским правом.



Это так называемый сценарий на основе концепции дизайна и эскизов интерьера. При работе над дизайн-проектом детально прорабатываются все архитектурные, инженерные и технические особенности дизайна помещения. Создаются планы полов, потолков, расстановки мебели и техники, план размещения осветительных приборов и т.д. На основе разработанных дизайнером чертежей проводятся все дальнейшие ремонтно-строительные работы.



:

"Авторский надзор" - комплекс мероприятий, осуществляемый для обеспечения соответствия технологических, архитектурно-стилистических, строительных и других технических решений и показателей вводимого в эксплуатацию объекта решениям и показателям, предусмотренным в утвержденной Заказчиком проектной документации.

Авторский надзор предполагает плановое посещение объекта для уточнения деталей проекта, а также решение вопросов по проектной документации, возникающих у заказчика или строительного подрядчика. Сопровождение проекта дизайнером позволяет Вам в итоге получить именно то, что было задумано.

Любой человек, задумавший делать ремонт своего помещения, в первую очередь интересуется стоимостью этого мероприятия. Первое, что приходит на ум, это взять какие-нибудь рекламные газеты или журналы и заняться маркетингом строительных организаций и попытаться получить хотя бы приблизительную оценку стоимости ремонта. Довольно быстро Вы поймете, что получить такую информацию непросто, довольно большой разброс цен на работы и далеко не везде могут дать информацию по общей стоимости отделочных и расходных материалов. Далее Вы попытаетесь, это выяснить через Ваших знакомых, которые когда-то уже занимались ремонтом своего помещения. Очень скоро Вы поймете, что сколько людей, столько же и мнений по этому вопросу. Поэтому мы предлагаем Вам достаточно простую схему оценки ремонта Вашего помещения.

В первую очередь мы советуем Вам делать качественный ремонт с применением высококачественных материалов. Это поможет сохранить Ваше отремонт

**I** Стоимость работы также зависит от типа и возраста дома, а также от вида отделки. Стоимость работ можно разбить на несколько пунктов. В данном разделе мы будем говорить о всех работах возможных в помещении, кроме эксклюзивных работ (колонны, пилястры, арки, сложные конструкции выполненные по индивидуальным чертежам и т.д.). По каждому проекту составляется подробная смета на все работы. С каждым клиентом проводится индивидуальная работа и мы всегда стараемся найти компромисс в решении спорных вопросов с Заказчиком.

- Старые дома с деревянными перекрытиями – 200-250 дол. за кв. м.
- Старые дома с ж/б перекрытиями – 180-240 дол. за кв. м.
- Новые панельные, монолитные и кирпичные дома – 160-230 дол. за кв. м.

**II** Расходные материалы – это материалы, которые используются в подготовительных работах и являются основой для финишной отделки помещения. Это клеи, шпатлевки, грунтовки, смеси сухие, гвозди, трубы, краны, провода, автоматы защиты и т.д. Стоимость расходных материалов сильно зависит от типа и возраста дома, а также от вида отделки. Стоимость расходных материалов можно разбить на несколько пунктов. Все материалы, которые мы используем в работе высококачественные и соответствуют требованиям самых требовательных заказчиков.

- Старые дома с деревянными перекрытиями - 90-120 дол. за кв. м.
- Старые дома с ж/б перекрытиями – 80-100 дол. за кв. м.
- Новые панельные, монолитные и кирпичные дома—70-90 дол. за кв. м.

В офисных помещениях, за счет большого количества электромонтажных работ, на стоимость каждого этапа надо добавить 15-20 дол. за кв. м.

**III** Отделочные материалы – это материалы, которые применяются для финишной отделки потолков (краска, натяжные потолки, декоративные панели и др.), стен (краска, обои, декоративные покрытия, декоративные панели и др.), полов (паркет, линолеум, плитка и др.), сантехнические приборы (ванна, унитаз, умывальник и др.), двери, электророзетки, выключатели и др. Расход отделочных материалов на один квадратный метр помещения по площади пола не зависит от типа и возраста дома. В основном общая стоимость отделочных материалов зависит только от Ваших финансовых возможностей, но существует деление стоимости в зависимости от класса ремонта. Далее мы будем вести речь только о тех материалах, качество которых не вызывает сомнений.

- Нижняя граница стоимости отделочных материалов 100 дол./кв. м. Что Вы можете себе позволить купить на эти деньги? Двери – не дороже 150 дол. за штуку, ванна- 300 дол., унитаз – 200 дол., умывальник – 300 дол., керамическая плитка – 10 дол., обои – 10 дол. за рулон, электророзетки и выключатели – 5 дол. за шт., паркет – не дороже 15 дол. за кв. м. Кондиционер за эти деньги Вы купить не сможете.
- Оптимальная стоимость отделочных материалов 150 дол./кв. м. Что Вы можете себе позволить купить на эти деньги?<- Двери – 350 дол. за штуку, ванна-700 дол., унитаз – 400 дол, умывальник – 1500 дол., керамическая плитка – 20 дол. за кв. м, обои – 30 дол. за рулон, электророзетки и выключатели – 12 дол. за шт., паркет – 30 дол. за кв. м., кондиционер – 1200 дол.
- Следующий порог стоимости отделочных материалов 200 дол./кв. м. Это значит, что Вы можете либо все материалы купить пропорционально дороже, либо Вы можете себе позволить купить дорогую ванну-джакузи или душевую кабину или дорогой паркет (за 70 дол. кв. м), стоимость которых перекрывает разницу предыдущего порога.
- Границы следующего порога формально не существует. Можно пойти разными путями по закупке отделочных материалов, но всегда нужно пользоваться одним правилом, нельзя ставить дорогую стильную ванну и одновременно покупать керамическую плитку за 10 дол. кв.м. Проще говоря, нельзя носить дорогой костюм с рваными ботинками. Все материалы должны быть совместимы друг с другом по стилю, качеству и цене. И хотя границ этого порога стоимости не существует, можно все таки определить ее в 300 дол. за кв.м.. Эта цена может Вам позволить купить материалы одного класса.

После того как Вы определились по всем трем пунктам, Вы можете получить окончательную стоимость ремонта с материалами. Если расчеты производились при отсутствии проекта, то точность таких расчетов будет в пределах 20-30% от общей стоимости. При наличии проекта расчеты можно произвести с точностью до 5% от общей стоимости.

Часто у собственников и нанимателей жилых помещений возникает необходимость качественно изменить принадлежащее им жилье, осуществив перепланировку или переустройство принадлежащих им помещений (снести стену, совместить или разделить санузел и т.п.). При этом жильцы редко задумываются о юридических аспектах такой "деятельности". С 1 марта 2005 самовольная (т.е. осуществленная с нарушением правил нового жилищного кодекса) перепланировка квартиры может привести к крайне нежелательным для жильца последствиям (например, к расторжению договора социального найма с последующим выселением или продаже приватизированной квартиры с публичных торгов). Поэтому прежде чем затеять ремонт, подумайте, к каким последствиям может привести такая перепланировка. Петербург - город старых домов, в которых перепланировки просто необходимы, особенно в бывших коммуналках. Поэтому наиболее интересным этот материал, полагаем, будет для петербуржцев.

В старом жилищном кодексе перепланировка квартир не была надлежащим образом регламентирована - фактически им уделялась одна статья (ст. 84 ЖК РСФСР). Основная масса норм содержалась в градостроительном кодексе РФ, а также в соответствующих нормативных актах субъектов РФ.

Иначе подошел к регулированию перепланировки содержит новый Жилищный кодекс. В нем перепланировке квартир и их переустройству посвящена целая глава 4 "Переустройство и перепланировка жилого помещения".

Прежде всего, жилищный кодекс РФ четко разграничивает переустройство и перепланировку. В статье 25 ЖК РФ даются понятия "перепланировки" и "переустройства". Переустройство представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения. Перепланировка - это изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения в технический паспорт помещения. Следует отметить, что в настоящее время в законодательстве отсутствует четкий перечень случаев, в которых требуется внесение изменений в технический паспорт жилого помещения.

Несмотря на формальное разграничение данных институтов (переустройство включает в себя действия с оборудованием, а перепланировка - со стенами, потолками, дверьми, окнами и т.д.), новый жилищный кодекс устанавливает единый порядок для проведения перепланировки жилых помещений и их переустройства, поэтому далее для удобства мы будем говорить лишь о перепланировке помещений (подразумевая при этом и переустройство жилых помещений).

Основание перепланировки содержится в статье 26 ЖК РФ - это решение о согласовании перепланировки, выданное уполномоченным органом местного самоуправления. Для получения разрешения на перепланировку заинтересованное лицо (собственник, наниматель) должно представить в соответствующий орган следующие документы:

1. Заявление о перепланировке помещения, составленное по утвержденной Правительством РФ форме (форма заявления еще не утверждена, как только она будет опубликована, Вы сможете бесплатно скачать ее на нашем сайте).
2. Правоустанавливающие документы на помещение, подвергаемое перепланировке (договор купли-продажи, дарения, свидетельство о праве собственности).
3. Подготовленный и оформленный надлежащим образом проект перепланировки жилого помещения.
4. Технический паспорт жилого помещения.

5. Письменное согласие совершеннолетних членов семьи нанимателя (если наниматель по договору социального найма уполномочен проводить перепланировку квартиры). Новый ЖК требует получать письменное согласие у всех, в том числе и отсутствующих, членов семьи нанимателя, если они зарегистрированы в данном жилом помещении.
6. Заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения перепланировки помещения (если помещение или дом, в котором оно находится, относится к числу таких памятников).

Заявителю, сдавшему заявление и перечисленные документы, должна быть выдана расписка о принятии заявления о перепланировке к рассмотрению. Орган, дающий согласие на перепланировку, не вправе требовать предоставления иных документов (например, договора страхования гражданской ответственности за причинение вреда третьим лицам, который может быть причинен в ходе перепланировки).

Решение о согласовании перепланировки квартиры или об отказе в таком согласовании должно быть принято в течение 45 дней со дня принятия соответствующего заявления и перечисленных выше документов для перепланировки. В течение трех дней со дня принятия решения о согласовании орган должен выдать или отправить по указанному в заявлении адресу документ, подтверждающий принятие вышеупомянутого решения. Форма и содержание данного документа утверждается Правительством РФ (в настоящее время такой нормативно-правовой акта еще не принят). Данный документ является единственным правовым основанием для проведения перепланировки жилого помещения.

ЖК РФ установил закрытый перечень оснований для отказа в согласовании перепланировки помещения. В соответствии со статьей 27 Жилищного кодекса РФ такой отказ допустим, если:

1. Представлены не все документы, прилагаемые к заявлению о перепланировке помещения.
2. Заявление подано не в надлежащий орган.
3. Проект перепланировки не соответствует требованиям законодательства.

Решение об отказе в согласовании перепланировки помещения может быть обжаловано в судебном порядке.

Отдельно регламентируется новым жилищным кодексом порядок завершения перепланировки. Статья 28 устанавливает, что любая перепланировка квартиры или иного жилого помещения должна заканчиваться актом приемочной комиссии (ЖК РФ, к сожалению, не устанавливает требований к ее составу и собственно порядок приемки, равно как и оснований для отказа в приемке), который направляется органом, выдавшим решение о согласовании перепланировки, в орган по учету объектов недвижимого имущества.

Перепланировка квартиры, осуществленная в нарушение установленных главой 4 ЖК РФ требований (прежде всего без решения о согласовании перепланировки), считается самовольной. Лицо, осуществившее такую перепланировку (как собственник, так и наниматель жилого помещения), несет административную ответственность, установленную Кодексом об административных правонарушениях РФ. Кроме того, оно обязано в разумный срок и в порядке, установленном органом, осуществляющим согласование перепланировки, привести данное помещение в прежнее состояние. Если лицо не выполнит требование о приведении помещения в прежнее состояние, орган вправе обратиться в суд с иском: к собственнику - о продаже помещения с публичных торгов с выплатой собственнику полученных средств, за вычетом суммы на принудительное исполнение судебного решения, с возложением на нового собственника обязанности по приведению помещения в прежнее состояние; к нанимателю по договору социального найма - о расторжении договора социального найма с возложением на собстве

нника (наймодателя) обязанности по приведению помещения в прежнее состояние. Новому собственнику дается новый срок для приведения помещения в прежнее состояние, после

истечения которого в случае неисполнения судебная процедура с последующей продажей должна повториться (и так до бесконечности, пока помещение не будет приведено в прежнее состояние).

Но главное, что ЖК РФ дал возможность признать самовольную перепланировку квартиры (иного жилого помещения), установив, что лицо, осуществившее такую перепланировку помещения, вправе требовать в судебном порядке сохранения в помещении в переустроенном виде, если это не нарушит прав и законных интересов других лиц и не создаст угрозы для их здоровья.

Таким образом, новый ЖК РФ, без сомнения, сделал шаг вперед по сравнению со старым жилищным законодательством, детально урегулировав на федеральном уровне порядок осуществления переустройства и перепланировки жилых помещений, а самое важное - приравняв самовольно переустроенное или перепланированное помещение к самовольной постройке в смысле статьи 222 Гражданского кодекса РФ, дав таким образом лицу, осуществившему самовольную перепланировку квартиры, возможность отстоять в судебном порядке свое право на сохранение помещения в измененном виде.

( )

### ***I. Подготовительный этап работ.***

- снос стен, демонтаж стяжки
- вынос мусора
- укладка электрических кабелей
- устройство межкомнатных перегородок
- штукатурка стен и потолков
- устройство цементно-песчаной стяжки со звукоизоляцией и армированием
- разводка труб водопровода и канализации
- установка фильтров и редукторов
- смещение стояков отопления, горячей и холодной воды
- укладка керамической плитки
- установка металлической входной двери
- установка внешнего блока кондиционера и прокладка трубок и проводов для внутреннего блока кондиционера

-1,5 .

Необходимые материалы:

- теплый пол с расходным материалом - через 2 недели после начала работ
- радиаторы отопления - через 2 недели после начала работ
- монтажные рамы для навесной сантехники (если такая будет)- через 3 недели после начала работ
- полотенцесушитель - через 2 недели после начала работ
- керамическая плитка - через 3 недель после начала работ
- металлическая входная дверь - через 1,5 месяца после начала работ
- стеклопакеты через 2 недели после начала работ
- кондиционеры через 2 недели после начала работ

### ***II. Промежуточный этап работ.***

- монтаж подвесного потолка
- устройство подрозетников и распаечных коробок
- укладка проводов
- проклейка стен и потолков армирующей сеткой
- установка подоконников



- шпатлевка стен и потолков
- покраска стен и потолков в 2 раза
- укладка керамической плитки
- устройство декоративных ниш
- укладка влагостойкой фанеры

- 1 .

Необходимые материалы:

- арматура для розеток, выключателей и другие встраиваемые электроприборы через 2 месяца после начала работ
- сантехническое оборудование - через 2,5 месяца после начала работ
- подоконники - через 1,5 месяца после начала работ
- грунтовочная краска - через 2 месяца после начала работ

### ***III. Завершающий этап работ.***

- укладка штучного паркета, палубной доски и ламината
- шлифовка и лакировка штучного паркета и палубной доски
- укладка пробкового или иного покрытия (если будет необходимо)
- финишная покраска стен и потолков
- поклейка обоев
- устройство плинтуса
- установка дверей, замков, наличников
- установка розеток и выключателей, распайка щита с предохранителями
- установка светильников
- установка видеодомофона и видеокамеры (если будет необходимо)
- установка сантехоборудования
- установка декоративных изделий
- установка аксессуаров
- установка встраиваемых шкафов
- установка внутреннего блока кондиционера

- 1,5 .

Необходимые материалы:

- штучный паркет, палубная доска, ламинат и лак для паркета или другое напольное покрытие- через 3 месяца после начала работ
- плинтус - через 3,5 месяца после начала работ
- светильники - через 3,5 месяца после начала работ
- декоративная краска для стен и обои - через 3,5 месяца после начала работ
- двери - через 3,5 месяца после начала работ
- аксессуары - через 3,5 месяца после начала работ
- декоративные изделия - через 3,5 месяца после начала работ

!