



## Перепланировка квартиры не опасна, если следовать рекомендациям специалистов

Рассказывает главный инженер "Эсти проект" Тоомас ААКРЕ

Часто возникает необходимость произвести в квартире перепланировку. За последние десять лет в Eesti Projekt AS были подготовлены проекты по перестройке более чем 3600 квартир. Перестройка проводилась согласно законодательным и строительным нормам, необходимые изменения были внесены и в Хоонерегистр.

К примеру, две трехкомнатные квартиры в девятиэтажном доме, расположенные одна над другой после перестройки превратились в одну двухъярусную квартиру из семи комнат. На второй этаж ведет винтовая лестница. В стенах вырезаны проемы, укрепленные стальными балками. Несколько прежних дверных проемов замурованы. На втором этаже большая ванная комната, причем пришлось реконструировать окно и наружную стену. На полу уложена надежная шумо- и гидроизоляция.

Новые изоляционные материалы позволяют в десятки раз эффективнее гасить звуки. Если старый железобетон звуки задерживает удовлетворительно, то ступки слышны отлично. При норме шума 52 децибел, новые материалы дают "всего" 49 децибел, это очень много, то есть слышимость в десятки раз ниже.

При реновации квартир в типовом пятиэтажном доме вырезают стену, объединяя в одно помещение гостиную с кухонным блоком, строят более просторную ванную. Учитывая уровень типовых домов, при последующей продаже квартиры практически невозможно вернуть затраты на дорогостоящую перестройку.

Eesti Projekt не перекраивает имеющиеся проекты зданий. Его специалисты согласуют перестройку квартиры так, чтобы не ухудшить санитарно-технические нормы, чтобы это не сказалось на нормальной работе вентиляции, водопровода, системы тепло- и электроснабжения.

Практически без ущерба прочности дома можно резать стены на всех этажах в одном и том же месте. Нельзя делать проемы между



лестницей и квартирой, не режут стены, на которых установлены электроштиты. На последнем этаже можно построить камин. Есть типовые проекты с размещением камина и трубы с термоизоляцией в соответствии с требованиями пожарных.

Ыйсмяэ построено на песчаноглинистых почвах. Это один из лучших строительных грунтов в Таллинне. Старые панельные дома прочнее кирпичных зданий. В каждой комнате несколько несущих стен, что придает зданию значительный запас прочности. Несколько лет назад на лестнице между 1-м и 2-м этажами на улице Пунане в Таллинне взорвали бомбу. Частично разрушило стену, перекрытие приподняло на 20 сантиметров, но в целом конструкция дома не пострадала. В 16-этажном

доме перестройки возможны, как и в обычном блочном доме. Но не рекомендуют серьезные перепланировки на 4-5-м этажах домабашни, ведь над головой еще с десяток этажей.

Товарищество имеет право запросить данные о перестройках, проведенных в доме до создания домового объединения. Вновь подготовленные проекты согласовываются в Департаменте городского планирования. Закон о строительстве описывает требования по надзору. Более 90 процентов заказчиков "Эсти проект" заказывают строительные работы у известных строительных фирм.

Форма ходатайства о перестройке квартиры имеется в управах. Чертежи дома можно заказать в Эстонском государственном архиве на улице Мадара.

## Советует полиция

На вопросы председателей квартирных товариществ отвечает констебль полицейского участка Хааберсти Тийт ТООМЕПУУ

Может ли квартирное товарищество штрафовать нарушителей?

— В товариществе есть свой внутренний распорядок, и нарушителей можно призвать к ответу. Если человек не реагирует, стоит обратиться в полицию. Штрафовать нарушителей имеет право только полиция, размеры штрафа до 600 крон. В случае, если нарушитель ведет себя корректно и обещает исправиться, ему выносится предупреждение, оно также имеет денежное выражение: от 25 до 200 крон. В полиции немало заявлений из квартирных товариществ. После собеседования люди, как правило, не допускают повторных нарушений.

В подъезде хулиганы, что делать?

— Вызвать патруль. Желательно на месте установить нарушение порядка. Звонящие в полицию могут сразу определиться, насколько серьезны их претензии, допустим, они желали бы лишь профилактической беседы с нарушителями порядка. Имеет смысл развесить в подъездах листовки с полицейской информацией, а также самим изготовить таблички, запрещающие курить в подъезде или лифте, и т.д.

Некоторые водители ставят машины так, что мусоросборщик не может подъехать к контейнерам. Не помогают ни предупреждения, ни график парковки.

— За порядком парковки следит Центр организации дорожного движения. Он же и устанавливает соответствующие запрещающие знаки, "лежачих полицейских". Полиция может оштрафовать если застанет водителя на месте "преступления".

Какие меры предпринимает полиция к ворами, вандалам?

— Этим занимается криминальная полиция. Устанавливают воров и наказывают в зависимости от причиненного ущерба. В случае подвальных краж, причинения ущерба дому нужно вызывать полицейский патруль по телефону 110. Часто к нам обращаются с опозданием, когда полицейским трудно установить картину преступления, найти улики.

Наркоманы собираются во дворе, пугают прохожих.

— Новый верховный комиссар отделения полиции Пыхья принял решение, что констебли должны находиться в районе до 80 процентов рабочего времени. В Хааберсти всего два патруля, констеблям почти постоянно приходится дежурить. Если есть подозрение на продажу, прием наркотиков, сразу вызывайте патруль. Наркомана отвозят на экспертизу, попробуют установить наркодилера. В зависимости от числа призывов наркоманов привлекают к административной ответственности.

## Добрый совет дорогого стоит

На вопросы отвечает главный бухгалтер фирмы A-Tee, специалист по обслуживанию недвижимости Август КОППЕЛЬ

Устав товарищества был утвержден шесть лет назад.

В него уже не меньше шести раз следовало вносить изменения. Лучше принять устав в новой редакции. Изменились законы, надо это учитывать. Если устав противоречит закону, действовать следует согласно закону.

Члены правления несут солидарную ответственность.

Но не позднее чем через 5 лет после деанния. Если иск к нерадивым неплательщикам предъявляется в суд, необходимо представить протокол общего собрания с решением на этот счет.

Применимы ли такие санкции к должнику, как отключение электроэнергии?

Если товарищество имеет прямой договор с "Эстонэнерго", то есть является посредником, перепродающим электроэнергию членам товарищества, оно может на это пойти. Но этого делать нельзя, если собственник квартиры имеет свой договор с поставщиком электроэнергии.

Повторное собрание не отражает мнение большинства.

По закону оно имеет право решать независимо от количества присутствующих. Однако стоит внести в устав положение о минимальном представительстве членов товарищества на повторном собрании, скажем, не менее 25 процентов от числа членов товарищества.

Кворум кворуму рознь.

Некоторые вопросы решаются двумя третями голосов, участвующих на собрании. Но если это изменения в уставе, отзыв члена правления, банковская ссуда или другие серьезные вопросы, лучше внести в устав положение о том, что такие краугольные вопросы принимаются 2/3 от числа членов товарищества. Причем присутствовать на собрании нужно "живьем", доверенности исключаются.

### ПРЕСТУПНОСТЬ И ПРАВОПОРЯДОК

27 апреля в 11 часов в большом зале управы состоится встреча с руководством полиции Пыхья-Таллинн.

На вопросы отвечают: верховный комиссар Тармо МИЛИТЦ, комиссар службы правопорядка Ааре ЭХАНДИ.

### Заседания "круглого стола" квартирных товариществ Хааберсти

На эстонском языке  
24 апреля в 17 часов в малом зале управы.

Повестка дня:

1. Порядок парковки (управа Хааберсти).
2. О страховании жилья (Урве Сисаск, АО "Эрго Киндлустус").
3. Разное.

Инфо 640 48 03, 052 03 817

На русском языке  
23 апреля в 17 часов в малом зале управы.

Повестка дня:

1. Порядок парковки (управа Хааберсти).
2. Приемка ремонтно-строительных работ.
3. Работа с должниками.

Инфо 640 48 03, 056 697 581

## Управдому пора учиться

В Хааберсти проводится набор на курсы слушателей для обучения представителей квартирных товариществ

TÜ Tennisen готовит работников по обслуживанию недвижимости. Есть возможность повысить квалификацию председателям, членам правлений, управляющим и т.д. Любой желающий сможет пройти курсы и после сдачи экзаменов получить соответствующее удостоверение.

Обучение проводится в двух группах на эстонском и русском языках. Пакет обучения это 46-48

часов, занятия проходят дважды в неделю, так что курсы продолжатся около полутора месяцев. Тематика следующая: понятие недвижимости, стандарты, законодательство, типовые договоры, услуги по администрированию, документирование и паспорт дома, финансовый учет, отчетность, контроль качества, аттестация.

Таллиннская управа выделила компенсацию на учебу. По ходатайству товарищества его представителя компенсируют до половины затрат на учебу. С этим расчетом курсы обойдутся слушателям немногим более тысячи крон. Информация по тел. 632 00 66.



Преподаватель, профессиональный халдур Сигрид Теннисон