

ГЛАВА 1



ПЕРЕПЛАНИРОВКА

Дизайн квартиры по праву считается отражением внутреннего мира тех, кто в ней живет. Но типовая планировка большинства квартир почти не оставляет места индивидуальности и выражению собственных взглядов на интерьер жилья. Выход один — сделать перепланировку, например присоединить подвал или чердак, расширить или перенести на новое место оконные или дверные проемы, установить камин, снести одни перегородки и возвести другие. Но крайне важно подойти к вопросу перепланировки профессионально, чтобы позже не жалеть о неудавшейся работе и потраченных напрасно силах и деньгах.

Что чаще всего не устраивает в типовом проекте? Это и малый метраж квартир, и большие площади, отведенные под неудобные холлы и коридоры, и крохотные санузлы, и малогабаритные кухни, и, наконец, неудобно расположенные встроенные шкафы. Перепланировка может включать в себя самые разные виды работ, которые делятся на несколько групп. Так, остекление балконов и лоджий относится к реконструктивным работам по фасаду, а дополнительная установка биде — к переоборудованию квартиры.

Проект перепланировки — это техническая документация, выполненная на основе технического заключения, которая отражает все изменения относительно старой планировки с учетом конструктивных элементов и инженерных коммуникаций.

К СВЕДЕНИЮ

Перепланировкой является любое изменение помещения, приведшее к несоответствию между поэтажным планом БТИ (Бюро технической инвентаризации) и фактической планировкой. Согласно ст. 25 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения. В соответствии с той же статьей кодекса переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения.

По типу согласования перепланировка помещений может быть:

- ✓ простой — согласовывается по эскизу;
- ✓ сложной — согласовывается по проекту.

Важно отметить, что не все ремонтные работы нужно согласовывать.

Согласование не требуется, если вы задумали:

- ✓ косметический ремонт квартиры (оклейку стен обоями, покраску, замену наружных (фасадных) элементов без изменения рисунка и цвета и т. п.);

- ✓ установку или разборку встроенной мебели — шкафов и антресолей;
- ✓ замену (без изменения места установки) сантехники и другого инженерного оборудования аналогичным.

По эскизу согласовываются:

- ✓ удаление ненесущих перегородок (кроме межквартирных, естественно) или устройство в них проемов;
- ✓ устройство новых перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия;
- ✓ заделка дверных проемов в перегородках и несущих стенах;
- ✓ перемещение сантехнических приборов в пределах существующих туалетов, ванных комнат, кухонь;
- ✓ перемещение отопительных и газовых приборов (исключая перенос) без изменения подводящих сетей;
- ✓ замена столярных элементов фасада без изменения рисунка.

ВНИМАНИЕ

Перенос радиаторов на застекленные лоджии или балконы категорически запрещен!

По проекту согласовываются:

- ✓ устройство нового проема в несущих стенах и межквартирных перегородках (последний вариант возможен при объединении двух квартир по горизонтали);
- ✓ устройство проема в перекрытиях, например, при объединении двух квартир по вертикали;
- ✓ соединение двух этажей новой объединенной двухуровневой квартиры при помощи лестницы;
- ✓ возведение новой стены или перегородки с увеличением нагрузок на перекрытие;
- ✓ изменение конструкции полов с увеличением нагрузки на перекрытие;
- ✓ перенос туалета, ванной комнаты, кухни;
- ✓ замена газовой плиты электрической;
- ✓ установка дополнительного инженерного оборудования, влекущая за собой увеличение энерго-, водопотребления, а также замену существующих или прокладку новых подводящих сетей.

К СВЕДЕНИЮ

Не требуется согласовывать по проекту устройство полов с подогревом от общих систем водоснабжения и отопления.

Существует и такая разновидность согласования по проекту, как *согласование по проекту изменения фасада зданий*. Оно понадобится, если вы решите:

- ✓ остеклить лоджию или балкон;
- ✓ устроить новую лоджию или балкон;
- ✓ заменить элементы фасада с изменением рисунка;
- ✓ установить на фасаде наружные элементы технических средств (кондиционеров, антенн и т. п.);
- ✓ создать или, наоборот, удалить, а также изменить форму оконных и дверных проемов в наружных конструкциях;
- ✓ удалить тамбуры или изменить их форму, не увеличивая размеров, а также изменить форму существующих лестниц, крыльца;
- ✓ создать новый тамбур или витрину площадью до 30 м² в пределах существующих габаритов здания;
- ✓ создать или изменить вход с устройством крыльца, лестницы, входа-тамбура площадью до 8 м².

Помимо перечисленных выше видов работ, при перепланировке помещения также **разрешается**:

- ✓ расширять жилые комнаты за счет коридора или, например, второй кухни при объединении нескольких квартир;
- ✓ расширять санузел за счет коридора и подсобных помещений (но не за счет кухни и жилых комнат);
- ✓ объединять кухню и жилое пространство, например, при создании квартиры-студии, при этом мойка должна остаться в пределах кухни;
- ✓ проводить внутреннюю разводку труб водяного отопления и водоснабжения в штрабе;
- ✓ демонтировать подоконник при условии сохранения несущей перемычки и дальнейшей установки витражей или дверей;
- ✓ устраивать новый дверной проем или арку в несущих конструкциях при наличии расчетов нагрузки и после укрепления стен.

Запрещается:

- ✓ полностью демонтировать несущие опоры, стены и балки;
- ✓ размещать жилые комнаты в подвальных и цокольных этажах;
- ✓ перепланировка, при которой образуется комната площадью менее 9 м² или помещение без естественного освещения либо без приборов отопления;
- ✓ объединять жилые комнаты и кухню при наличии газовой плиты;
- ✓ размещать отопительные приборы на стенах, смежных с соседней квартирой;
- ✓ размещать санузел над жилыми помещениями и кухней, если только под новым санузлом не размещается этаж вашей собственной квартиры;

К СВЕДЕНИЮ

Согласно требованиям СНиП для санузла и ванной комнаты предусмотрен более высокий уровень гидроизоляции. Если проект перепланировки квартиры не будет нарушать этих требований, то нет оснований отказывать в согласовании такого проекта.

- ✓ демонтировать или уменьшать вентиляционные каналы;
- ✓ проводить в штрабах газовые стояки и разводку;
- ✓ увеличивать площадь кухни, санузла, ванной за счет жилого помещения и в то же время увеличивать площадь жилых комнат за счет кухни, санузла, ванной;
- ✓ переносить на лоджии и балконы радиаторы и устраивать там полы с подогревом.

Вы также **не получите разрешения на перепланировку**, если:

- ✓ дом предназначен к сносу в ближайшие три года и включен в соответствующие распоряжения (однако перепланировку в таком доме разрешат, если она необходима для безопасного проживания);
- ✓ в ходе перепланировки будет нарушена прочность несущих конструкций и увеличена нагрузка на них, что может повлечь за собой разрушение здания, ухудшение сохранности и внешнего вида фасада, нарушение противопожарных требований;
- ✓ отсутствует согласие всех заинтересованных совершеннолетних жильцов и собственников помещения;
- ✓ помещение, подлежащее перепланировке, состоит на учете в штабе по делам гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций (в данном

случае понадобится получить дополнительное разрешение начальника штаба);

- ✓ заведомо известно, что перепланировка приведет к ухудшению условий эксплуатации дома и проживания, в том числе к затруднению доступа к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.

В зависимости от типа домов различают перепланировку квартир *в новостройках* и перепланировку квартир *в старых жилых домах*. В каждом из этих случаев есть свои нюансы, которые в основном касаются стадии разработки и согласования проектной документации, о чем мы поговорим ниже.

При проведении *перепланировки в жилых домах типовых серий* существуют дополнительные ограничения. В частности, **нельзя:**

- ✓ устраивать проемы, ниши, отверстия в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах, стойках, столбах;
- ✓ устраивать дополнительные проемы в стеновых панелях смежных по высоте помещений;
- ✓ размещать электропроводку и разводку труб в штрабах, в горизонтальных швах, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий.