

Казалось бы, ремонт балкона либо лоджии даже сравнить нельзя с глобальным ремонтом в новой или старой квартире. Ведь эти работы несопоставимы по масштабу со, скажем, совмещением санузла или установкой навесного потолка. Тем не менее остекление балкона (лоджии) считается перепланировкой. И подходить к работам придется именно с этой точки зрения.

Юридический аспект присоединения либо расширения балкона

Вы должны понимать, что любые перемены во внешнем архитектурном облике всего здания относятся к реконструктивным работам, которые, говоря казенным языком, осуществляются с целью улучшить эксплуатационные качества помещений. Это и устройство отдельного входа в квартиру с улицы или из подъезда при наличии общего тамбура с соседями, и устройство тамбура при его изначальном отсутствии, и возведение козырьков, навесов, новых балконов и лоджий, их остекление, изменение форм окон, закладка и устройство новых оконных и дверных проемов. К реконструктивным работам также относят установку кондиционеров, антенн, других наружных технических средств.

Практически любое изменение, которое вы пожелаете внести в конфигурацию квартиры, должно быть официально согласовано с соответствующими инстанциями. По завершении работ на уже нетиповую квартиру Бюро технической инвентаризации (БТИ) выдает новые документы (рис. 1.1).

Грамотное оформление перепланировки начинается с дизайн-проекта, где отражены все изменения, которые вы хотите сделать у себя дома. Чтобы присоединить к жилью балкон или лоджию, потребуется также полный комплект документов.

Чем сложнее задуманные перемены, тем бóльшие трудности могут возникнуть при их согласовании. При больших объемах работ и значительных технически-нормативных изменениях потребуется проект перепланировки — техническая документация, полученная на основе технического заключения, в полной

мере отражающая изменения относительно старой планировки и учитывающая все конструктивные элементы, инженерные системы и коммуникации.



Рис. 1.1. Объединив комнату и лоджию, получаем квартиру-студию

Согласование новшеств бывает простым и сложным. Простая перепланировка утверждается по эскизу, сложная — по проекту. Некоторые ремонтные работы вовсе не требуют согласования.



ПРИМЕЧАНИЕ

Даже если намеченный ремонт связан только с оборудованием удобного балкона, следует знать о том, что разрешено и что запрещено законом в отношении всего жилья, чтобы невзначай не нарушить Жилищный кодекс и не нажить проблем.

Среди дозволенных работ по перепланировке балконов и лоджий — демонтаж подоконника с сохранением несущей перемычки и последующим монтажом витражей или дверей. Однако если вы решили объединить кухню и лоджию или присоединить балкон к комнате, то помните, что запрещено:

- ◆ полностью демонтировать несущие опоры, стены и балки;
- ◆ проводить перепланировку, при которой образуются помещения без приборов отопления (перенос радиаторов категорически запрещен);

- ♦ помещать отопительные приборы на стены, смежные с соседними квартирами.

Невозможно получить разрешение на перепланировку помещения, которое находится в здании, предназначенном к сносу в срок три года (за исключением случаев, когда перепланировка необходима для безопасности жильцов). Не дадут добро на переустройство, если в результате будет нарушена прочность несущих конструкций, увеличится нагрузка на них и появится угроза разрушения здания, ухудшится внешний вид фасада, снизится его сохранность, будут нарушены противопожарные коммуникации. Кроме того, для согласования перепланировки в обязательном порядке необходимо письменное и нотариально заверенное согласие всех совершеннолетних жильцов и собственников квартиры.

Согласование перепланировки *по эскизу* возможно при наличии эскиза, перенесенного на поэтажный план БТИ.

Проект перепланировки должен составляться в специальной проектной организации, имеющей лицензию на выполнение проектов. Только тогда он будет обладать юридической силой и подлежать согласованию. Перепланировка по проекту бывает двух видов — с внесением изменений в несущие конструкции помещения и без них. Перепланировка по проекту без затрагивания несущих конструкций согласуется значительно проще и быстрее, чем второй вариант, который требует технического заключения и полноценного проекта. Для разработки технической документации проекта перепланировки необходимы эскиз, выполненный на плане БТИ, и собственно поэтажный план БТИ с экспликацией квартиры до перепланировки. Проектная организация должна предоставить заказчику (то есть хозяину квартиры) техническое заключение о состоянии несущих конструкций здания и возможности частичного переустройства, а также проект перепланировки.

Техническое заключение подтверждает, что стены, предназначенные для демонтажа, на самом деле не являются несущими. В данном документе должны содержаться информация об инженерных обследованиях и выводы о возможности перепланировки. Такие заключения выдает проектная организация, имеющая лицензию на их выдачу.

Когда нужно узаконить уже осуществленную перепланировку, проектная организация определяет соответствие выполненных работ строительным, санитарным и пожарным нормам, состояние перекрытий при новых нагрузках и т. п.

При затрагивании несущих стен и конструкций необходимо также согласование с автором проекта дома (проект дома является объектом защиты авторского права) — им, как правило, выступает проектный НИИ городского или областного значения.

Разрешение на перепланировку выдает Жилищная инспекция округа. Сроки и стоимость согласования зависят от многих факторов: характера перепланировки, площади переустраиваемого помещения, этажа, на котором расположена квартира, и др.

- ◆ Обычно согласование перепланировки по эскизу занимает 1–2 месяца.
- ◆ На согласование перепланировки по проекту, не затрагивающей несущие конструкции, потребуется 3–4 месяца.
- ◆ Согласование перепланировки по проекту, затрагивающей несущие конструкции, длится 4–6 месяцев.

Необходимо собрать полный пакет документов, в который входят:

- 1) заявление о готовящейся перепланировке квартиры или отдельных помещений со списком мероприятий, описанием режима и указанием срока выполнения работ;
- 2) нотариально заверенная копия документов, устанавливающих права на помещение (свидетельство о собственности, аренды, договор купли-продажи и т. п.);
- 3) нотариально заверенное согласие всех собственников помещения;
- 4) проект перепланировки, копия лицензии организации, подтверждающая законность проектировочных работ;
- 5) техническое заключение, копия лицензии организации, подтверждающая право выдачи заключения;
- 6) документация из БТИ: действующий поэтажный план и экспликация к поэтажному плану (форма № 22); форма 1а (последнее обследование должно быть произведено не более 10 лет назад, а получить его нужно не позднее чем за один

год до начала работ). При несоответствии площади в документах БТИ и свидетельстве на право собственности (договоре аренды) дополнительно заказывают справку о причинах изменения площади. Несовпадение в указанных документах адреса требует также заказа справки об идентификации адреса объекта. Если уже выполненная перепланировка отражена в поэтажном плане БТИ (красные линии), то заказывается поэтажный план до перепланировки (черные линии);

- 7) согласование проекта перепланировки с уполномоченными организациями: архитектурно-планировочным управлением (АПУ), Госсанэпиднадзором, Госпожнадзором (ГО и ЧС), эксплуатирующей организацией (ДЕЗ, ТСЖ и т. п.), Госэкспертизой (в зависимости от сложности работ), авторами проекта дома (при затрагивании несущих конструкций), газовой технической инспекцией (если дом газифицирован);



ПРИМЕЧАНИЕ

Когда речь идет о застеклении балкона или лоджии, в АПУ уточняется, существует ли проект остекления для всего дома в целом. При его наличии остекление должно проводиться в общем стиле. Если такого проекта нет, АПУ требует разработать единый проект остекления.

- 8) договор на авторский надзор с проектной организацией;
- 9) страховка третьих лиц на время проведения строительно-монтажных работ;
- 10) дополнительно могут понадобиться договор на вывоз мусора, договор на технадзор с балансодержателем, акт-обязательство, справки из РЭУ. Если перепланировка предполагает изменения в инженерном оснащении (замена, установка теплового, газового, электротехнического оборудования), проект следует согласовать с соответствующими организациями;
- 11) выписка из домовой книги;
- 12) выписка из финансово-лицевого счета об отсутствии задолженности за коммунальные платежи (выписки рекомендуют брать в последнюю очередь, так как срок их действия составляет всего один месяц).



При согласовании по проекту таких мероприятий, как остекление балкона (лоджии), указанный список документов дополняется расчетами по шумам, теплотехнике и др.

Полный пакет документов сдают в Единое окно Жилищной инспекции. Рассмотрение дела занимает от 20 до 45 рабочих дней. По истечении этого срока вы должны получить либо разрешение на переустройство жилья, либо аргументированный письменный отказ. Разрешение выдается на официальном бланке с указанием сроков и порядка проведения работ, с перечнем всех видов работ, которые разрешены в соответствии с согласованными документами.

Когда ремонт закончен, необходимо провести комиссионную приемку выполненных работ и зарегистрировать перепланировку. Комиссия принимает работы, только если выполнен ряд условий.

- ◆ Работы произведены в строгом соответствии с проектными материалами.
- ◆ Разработчики проекта осуществляли авторский надзор за работами.
- ◆ В процессе работ должностные лица имели доступ к объекту для контроля, проверки жалоб и т. д.
- ◆ Соблюдались ограничения на выполнение работ в жилых домах.
- ◆ При изменениях в проектной документации разрешительные бумаги переоформлялись в соответствующих инстанциях.

Подписание акта комиссии является основанием для снятия перепланировки с контроля и внесения изменений в поэтажный план БТИ. Последняя стадия — заказ в БТИ нового поэтажного плана с отражением новой планировки квартиры.

Если во время перепланировки общая площадь квартиры поменялась, то необходимо обратиться в Федеральную регистрационную службу за новым свидетельством о собственности, в котором будет указана реальная площадь квартиры после переделки, соответствующая документам из БТИ. Такие ситуации возникают при объединении квартир, присоединении тамбуров, балконов и лоджий.