

НЕСНОСНЫЕ ЖЕЛАНИЯ

АВТОР:
Елена Варваница



МИЛЛИОНЫ СООТЕЧЕСТВЕННИКОВ Мечтают улучшить условия жизни. Купить новую квартиру большинству не под силу, остается совершенство-вать уже имеющиеся квадратные метры. Некоторые довольствуются незамысловатым ремонтом, другие кардинально меняют жилище с помощью перепланировки.

Массовое переустройство квартир началось в 1990-е, когда граждане получили недвижимость в собственность, на рынке появились невиданные доселе стройматериалы — ветер перемен принес отголоски западной жизни и новые идеи. Стало открытием, что крошечные «хрущевские» кухни, сидячие ванны и узкие комнатухи-коридоры — примеры не самого рационального использования жилплощади.

Самый безобидный вариант перепланировки тех лет — замуровать неудобный дверной проем и прорубить в новом месте модную арку. Но полет фантазии на этом не останавливался: люди объединяли комнаты или комнату — с кухней или коридором, для чего сносили межкомнатные перегородки и несущие стены. Под жилые помещения приспособляли лоджии, разбирая куски фасада и вынося радиаторы отопления наружу. Доходило до установки джакузи в комнате или на кухне, а один из моих особо креативных знакомых умудрился соорудить бассейн в бывшей гостиной.

Перепланировку регулировали подзаконные акты, которые зачастую противоречили друг другу, а местные власти устанавливали собственные ограничения

Поначалу получать официальные разрешения на перепланировку никому не приходило в голову: моя квартира — что хочу, то и делаю. Федеральное законодательство эту процедуру практически не регулировало. В действовавшем до 2005 года Жилищном кодексе РСФСР была статья «Переустройство и перепланировка жилого помещения», но в ней даже не раскрывался смысл этих понятий.



Под жилые помещения приспособили лоджии, разбирая куски фасада и вынося радиаторы отопления наружу. Доходило до установки джакузи в комнате

Говорилось лишь о том, что нужно получить согласие на перепланировку от наймодателя и всех членов семьи нанимателя жилплощади, а также разрешение местного Совета народных депутатов.

Перепланировку регулировали многочисленные подзаконные акты, которые зачастую противоречили друг другу, а местные власти устанавливали собственные ограничения в дополнение к федеральным. В результате собственники сначала переделывали квартиры, а потом узаконивали изменения по суду — так было проще. Некоторые и вовсе предпочитали умалчивать о проведенных работах.

С 1 марта 2005 года вступил в силу Жилищный кодекс РФ, в котором правила

перепланировки расписаны более подробно. Так, дано ее определение: «перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт». В переводе на русский язык это означает любые манипуляции со стенами, дверными и оконными проемами (ликвидация, перемещение или сооружение новых). А вот установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования под это определение не попадает и называется «переустройством». Последнее, впрочем, регулируется как перепланировка.

Ключевой момент — внесение изменений в технический паспорт. К примеру, если вы заменили старые рамы пластиковыми стеклопакетами, план квартиры никак не изменится, значит, это не перепланировка. А вот если вам показалось, что одного окна в вашей роскошной гостиной маловато, и вы решили прорубить еще одно — будьте готовы начать сбор разрешительных документов. То же относится к переносу ванн, раковин и газовых плит. Заменить

Разрешение не надо получать на любые виды косметического ремонта, установку или разборку встроенной мебели и антресолей, перенос электроплит в пределах кухни и некоторые другие виды самых простых работ



г. ВИДНОЕ

НОВОСТРОЙКИ

МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА



**ХИТ
ПРОДАЖ!**

214-ФЗ • ИПОТЕКА • РАССРОЧКА

- монолитно-кирпичные дома с подземными паркингами
- развитая инфраструктура г. Видное
- собственный детский сад на 150 мест и школа на 600 учащихся
- пешеходный бульвар с центральной аллеей
- благоустроенные детские площадки, концепция «двор без машин»
- живописный пруд
- удобный выезд на трассу М4 «Дон» 4 км от МКАД

(495) 937 76 55

www.gk-mic.ru

www.gk-mic.ru *7655 ☎

Проектная декларация размещена на сайте www.domvidnom.ru



**ДОМА ДЛЯ
ЗАМЕЧАТЕЛЬНЫХ
ЛЮДЕЙ**



Из длинного перечня согласуемых работ были исключены перестановка сантехники в пределах туалетов, ванн и кухонь, установка водонагревательных приборов и теплых полов



Вы хотите обустроить студию и соединить комнату с кухней или расширить пространство санузла? Придется ходить по инстанциям

их на новые — без проблем, а вот переставить на другое место — только после согласования.

Разрешение не надо получать на любые виды косметического ремонта, установку или разборку встроенной мебели и антресолей, перенос электроплит в пределах кухни и некоторые другие виды самых простых работ. Любые изменения, выходящие за эти скромные рамки, необходимо согласовывать. Допустим, вы хотите обустроить подобие студии и соединить комнату с кухней, расширить пространство санузла или прихожей — придется собирать документы и ходить по инстанциям.

Чтобы облегчить этот процесс, московские власти в 2011 году существенно упростили

порядок выдачи разрешений и объявили амнистию тем, кто уже переделал свои квартиры, — теперь изменения реально узаконить без уплаты штрафа. Из длинного перечня согласуемых работ были исключены перестановка сантехники в пределах туалетов, ванн и кухонь, установка водонагревательных приборов и теплых полов, перенос отопительных приборов и газовых плит в помещениях без прокладки дополнительных сетей. Заделку дверных проемов в перегородках и несущих стенах, разборку и установку ненесущих перегородок и устройство в них проемов, устройство перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия, остекление и обшивку новыми материалами балконов



Инженер оценит состояние дома, вашей квартиры и обязательно — соседних квартир и лишь после этого разрешит или не разрешит перепланировку

и лоджий, а также установку антенн, защитных сеток и кондиционеров тоже допустимо делать без всяких уведомлений.

Более серьезные переделки по-прежнему нужно утверждать. Чтобы получить зеленый свет для перепланировки, надо представить ее проект. Раньше его приходилось заказывать в проектной организации — стоимость такой услуги составляла в среднем от 20 до 40 тыс. руб. Владельцы типовых квартир вправе воспользоваться готовыми проектами перепланировок, разработанными для домов массовых серий.

Каталог, опубликованный на сайте Мосжилинспекции, включает более 120 проектов.

Часть из них предполагает незначительные изменения, которые не касаются капитальных конструкций и инженерных систем. Для проведения подобной перепланировки достаточно уведомить Мосжилинспекцию. В течение 20 дней после окончания ремонта квартиру должен обследовать инспектор. Если перепланировка отвечает всем параметрам, он внесет изменения в технический паспорт квартиры.

Однако большая часть даже типовых проектов перепланировок все равно нуждается в согласовании. Если при ремонте будут затронуты несущие конструкции и коммуникации здания, потребуются заключение специалиста из МНИИТЭП. Его обязаны направить к вам в течение 35 дней после подачи заявления в Мосжилинспекцию. Инженер оценит состояние дома, вашей квартиры и обязательно — соседних квартир и лишь после этого разрешит или не разрешит перепланировку.

Если типовые варианты вам не подходят — все будет еще сложнее, дороже и дольше. Придется заказывать индивидуальный проект перепланировки. Если вы не собираетесь

Если вам показалось, что одного окна в гостиной маловато, и вы решили проорубить еще одно — будьте готовы начать сбор разрешительных документов. То же относится к переносу ванн, раковин и газовых плит



Категорически запрещено объединять комнату с кухней, если установлена газовая плита. Не согласуют и расширение санузла за счет комнаты или кухни — квадратные метры удастся «отрезать» только от прихожей

затрагивать несущие стены, обратитесь в любое проектное бюро, которое входит в саморегулируемую организацию и имеет свидетельство о допуске к таким работам. Если же предполагаются работы на несущих конструкциях, проект имеет право менять только его автор. В Москве большинство панельных домов создано ОАО МНИИТЭП. Стоимость и сроки изготовления проекта у организации, которая фактически является монополистом, непомерно высоки: процедура занимает три-четыре месяца и обходится заказчику в сумму более 100 тыс. руб.

Неудивительно, что многие до сих пор предпочитают сначала сделать перепланировку, а потом пытаются ее узаконить, благо сейчас в столице штрафы не взимаются. Если изменения небольшие, достаточно предоставить эскиз перепланировки, нарисовав его самостоятельно на плане квартиры, полученном в БТИ. Если переделке подверглись несущие стены — опять же не обойтись без проекта. Документы подаются в многофункциональный центр, а оттуда поступают на рассмотрение в Мосжилинспекцию, которая выносит окончательный вердикт.

Этот путь на первый взгляд кажется гораздо проще, чем предварительное согласование,

но таит подвох. Сделанную перепланировку могут узаконить, а могут — нет. Существует довольно внушительный список переделок, которые не разрешит никто и никогда. К ним относятся демонтаж или уменьшение вентиляционных коробов, перенос радиаторов отопления на балконы и лоджии, устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего

Сейчас владельцы типовых квартир вправе воспользоваться готовыми проектами перепланировок, разработанными для домов массовых серий

водоснабжения и отопления и многое другое. Нельзя менять местами жилые и нежилые помещения — например, не получится перенести кухню в комнату и наоборот. Категорически запрещено объединять комнату с кухней, если на ней установлена газовая плита. Не согласуют и расширение санузла за счет комнаты или кухни — квадратные метры удастся «отрезать» только от прихожей или кладовки.

Разобраться во всех этих тонкостях неспециалисту непросто. Неузаконенная перепланировка — административное правонарушение, грозящее владельцу квартиры как минимум штрафом. Не исключено, что о последствиях тотального ремонта никто не узнает, но риск всегда остается, да и продать такую квартиру будет проблематично: для заключения сделки понадобится предоставить техническую документацию. Если в ней будут пометки о неоформленном переустройстве, зарегистрировать переход права собственности не получится.

Ну а тех, кто все же решится заявить о переделке квартиры, подстерегает другая опасность: перепланировку признают незаконной и обяжут собственника привести квартиру в первоначальный вид. О том, насколько это затратно, говорить не приходится. В случае отказа ликвидировать последствия перепланировки предусмотрена не только административная, но и уголовная ответственность — вплоть до лишения права собственности на квартиру.

Какое из зол окажется наименьшим, каждый выбирает сам, но следует поторопиться: столичные власти обсуждают вопрос о прекращении амнистии за незаконную перепланировку. (АН)