

Перепланировка без рисков

Устали от тесноты в санузле? Хочется обедать всей семьей, а на кухне не развернуться? Есть желание разделить уютную комнату-пенал на две небольшие? Значит, пришло время задуматься о перепланировке квартиры.

Кадастровая палата по Липецкой области перед началом работ рекомендует учесть важные нюансы – что разрешено, что нет, и как проходит процедура согласования.

Важно понимать, что переделать всю квартиру полностью не удастся: полет своей фантазии придется соотносить с имеющимися нормативными документами. В России закреплены определенные стандарты обустройства жилых помещений, нарушать которые нельзя. Затевая перепланировку, придется сверяться с многочисленными документами – СНиПами (строительными нормами и правилами) и СанПиНами (санитарными правилами и нормами), СП (сводами правил) и ГОСТами.

Самостоятельного закона о перепланировке не существует. Однако в Жилищном кодексе РФ прописаны общие положения и правила о перепланировке. Так, перепланировкой жилого помещения считается изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. А переустройство это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования.

Жилищный кодекс требует согласовывать перепланировки с органами местного самоуправления. Для этого создается специальная жилищная комиссия.

Необходимые документы:

1. технический паспорт (если на руках его нет, то заказать этот документ можно в БТИ);
2. техническое заключение (подготавливается на основе проекта, составленного специалистом с допуском к СРО, в БТИ). Оно подтвердит возможность осуществления перепланировки;
3. документ, который подтверждает право собственности;
4. заявление;
5. план-проект будущей перепланировки;
6. согласие всех жильцов квартиры, которые зарегистрированы в ней на постоянной основе.

Перепланировка дает возможность согласовать следующие типы изменений:

1. демонтаж и перенос стен, которые не относятся к категории несущих;
2. установка перегородок;
3. расширить санузел за счет вспомогательных помещений;
4. установить джакузи;
5. немного видоизменить систему отопления;
6. внести коррективы в разводку труб водоснабжения.

Получив разрешение на подобные работы, можно начать осуществление ремонта мечты.

Однако стоит понимать, что не все работы могут быть согласованы. Не допускается ухудшение жилищных условий – причем как соседей, так и своих собственных. То есть

даже если вы сами согласны уменьшить свою жилую площадь, жилищная инспекция все равно должна будет требовать от вас, чтобы жилищные условия соответствовали нормативам. Площадь комнаты в однокомнатной квартире не должна быть меньше 14 кв. м, в многокомнатных квартирах площадь общей комнаты должна быть не менее 16 кв. м, а спальни и кухни – как минимум 10 и 8 кв. м соответственно.

Например, один из самых распространенных способов перепланировки – перенос кухни в другое место. Но перенести ее можно только на нежилую часть квартиры. Поэтому чаще всего идут по пути объединения кухни и гостиной: нет дополнительных затрат по переносу коммуникаций. Такой проект довольно просто согласовать, особенно если дом монолитный. В тоже время в однокомнатной квартире такой вариант не пройдет: при объединении жилая комната перестает таковой считаться и на плане экспликации обозначается как гостиная, а в квартире должна быть хотя бы одна жилая комната.

Также собственники нередко хотят объединить кухню с лоджией, однако в последней редакции постановления о перепланировке отсутствует пункт, допускавший такой вариант. Формально запрета нет, но на практике настаивают на установке «французского окна» между кухней и лоджией. Кроме того, нельзя переносить на лоджии, балконы и веранды радиаторы отопления, подключенные к общедомовой системе горячего водоснабжения и/или центрального отопления.

Не получится добиться разрешения на объединение газифицированного помещения с жилой комнатой: то есть если на кухне газовая плита, от варианта с «европейской планировкой» придется отказаться. Устройство проемов между жилыми комнатами и газифицированными кухнями без плотно закрывающейся двери также не допускается.

«Человек стремится к улучшению своих жилищных условий, – комментирует директор Кадастровой палаты по Липецкой области Татьяна Мельникова. – Зачастую этого можно легко добиться с помощью перепланировки. Однако это сложный процесс, требующий понимания нормативов, регулирующих жилищное строительство. Тем не менее, кажущиеся сложности – это не повод отказываться от своей мечты, ведь грамотная перепланировка не только позволяет максимально эффективно использовать каждый квадратный метр, но и повышает ликвидность недвижимости. Разумеется, речь идет о тех случаях, когда все сделано в соответствии с законом. А вот несогласованная перепланировка – это преступление».

пресс-службы филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Липецкой области