

Перепланировка квартиры: чего делать КАТЕГОРИЧЕСКИ нельзя? (Вы удивитесь!)

Тематика: **Обучение**
Статьи и исследования

Дата публикации: 27.10.2022

Дата мероприятия / события: 27.10.2022

г. Москва

Как не запутаться в том, что разрешено, а что запрещено в перепланировке квартиры? Просто: прочитать нашу статью, которую нам помог написать эксперт в сфере перепланировок Максим Жегунов, начальник отдела согласования перепланировок компании «Союз ДАЛИ».

Перепланировка квартиры — классный способ сделать квартиру более комфортной и соответствующей потребностям её хозяев. К перепланировке относится всё то, что связано с изменением конфигурации квартиры и требует внесения изменений в техническую документацию БТИ. Это может быть, например, возведение стен и перегородок, проёмов, кухонь-ниш, антресолей и т.д.

Требования к перепланировке регулируются Жилищным кодексом РФ и рядом нормативных документов, СанПиНов, СНиПов, правилами пожарной безопасности. Их знание поможет избежать ошибок в перепланировке и лишних затрат на ремонт и согласование изменений.



Что делать запрещено?

Всё, что может привести к повреждению конструктивных элементов дома и тем самым нарушить его устойчивость, строго запрещено. Нельзя:

? затрагивать и демонтировать несущие колонны, пилоны или диафрагмы жёсткости,

? устраивать штробы в несущих стенах и плитах перекрытий,

? вырубать ниши,

? устраивать проёмы, отверстия в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах без согласования с организацией-проектировщиком.

? С осторожностью отнеситесь к идее демонтажа порога дверного блока при выходе на балкон, поскольку нередко балконная плита конструктивно закреплена этим порогом. Для таких перемен потребуется консультация проектной организации.

? Запрещено то, что может привести к ухудшению условий проживания третьих лиц, например, демонтаж вентиляционных коробов, ликвидация или уменьшение сечения каналов естественной вентиляции.

? Жилищный кодекс запрещает ограничивать доступ к общедомовым коммуникациям, устанавливать регулирующие устройства на общедомовых инженерных сетях.

? Кухню с газовой плитой нельзя объединять с жилой комнатой или устраивать проём в стене между этими помещениями без двери с плотным притвором. Дверь нужна для предотвращения утечки газа в другие комнаты в случае аварии.

? Перенос радиаторов отопления, подключенных к общедомовой системе центрального отопления, на лоджии и балконы запрещён, поскольку балконы (лоджии) и помещения, примыкающие к ним (жилые комнаты, кухни), запроектированы на разный тепловой режим.

? Нельзя устраивать водяные тёплые полы, подключенные к общедомовым системам горячего водоснабжения и отопления. Это может повлечь за собой проблемы с отоплением или водоснабжением у жильцов других квартир, снижение давления в трубах, увеличение энергозатрат, появление протечек.

? При перепланировке не получится расширить или перенести санузел на территорию кухни или жилой комнаты, а кухню нельзя увеличить за счёт жилых комнат.

? Нарушением будет считаться объединение лоджий, балконов, террас, и веранд с внутренними помещениями, объединение двух квартир с разными собственниками.

? Запрещено устраивать кухню без естественного освещения (кроме кухни-ниши), а также объединять вентиляцию кухни и санузла.

? Отсутствие в санузле порога или занижения пола на 20 мм может привести к тому, что при протечке вода проникнет в другие комнаты.

Что делать можно?

А вот что можно делать, но только заранее согласовав в Жилищной инспекции:

? Устраивать проёмы в несущих стенах кирпичных и монолитных домов с усилением из металлоконструкций, а также в несущих стенах панельных домов до 2007 года постройки или более позднего года постройки (если автор серии жилого дома является АО МНИИТЭП, требуется предварительная консультация).

? Демонтировать часть стены между балконом или лоджией и внутренним помещением, если сохраняется другой простенок (противопожарный «карман»).

? Демонтировать подоконный блок с установкой «французского окна» между балконом (лоджией) и внутренним помещением (при условии, что стена не несущая). Если автор серии жилого дома — АО МНИИТЭП, требуется предварительная консультация.

? Расширять санузел, переносить или расширять кухни на площадь нежилого помещения с обязательным устройством гидроизоляции.

? Устраивать антресоли площадью не более 40% площади помещения, в котором она сооружается.

? Устраивать лоджии на первом этаже дома (без устройства фундамента).

? Объединять квартиры по горизонтали и вертикали, если обеими квартирами владеет один собственник.

? Устанавливать электрическую плиту вместо газовой при достаточной выделенной мощности.

Согласование по эскизу

Упрощенный порядок согласования некоторых видов перепланировки заключается в направлении эскиза в Жилищную инспекцию после проведённого ремонта. Эскиз выглядит как схематичный план выполненных работ с пояснениями собственника жилья. В упрощённом порядке можно согласовать:

? Монтаж, демонтаж несущих перегородок, заделку или устройство дверных проемов в несущих стенах.

? Перенос, демонтаж и установку сантехнических приборов в прежних границах санузла.

? Перенос или замену кухонной мойки.

? Перенос радиаторов отопления без изменения конфигурации инженерных сетей.

Не требует согласования

Ремонтные работы, которые не требуют внесения изменений в план БТИ, согласовывать не потребуется. К таким работам относят:

? замену отделочных покрытий стен, потолка, пола;

? установку новых дверей;

? замену окон без изменения габаритов;

? замену ванны, унитаза, раковины, мойки.

Постоянная ссылка на материал: <http://www.smi2go.ru/publications/147490/>