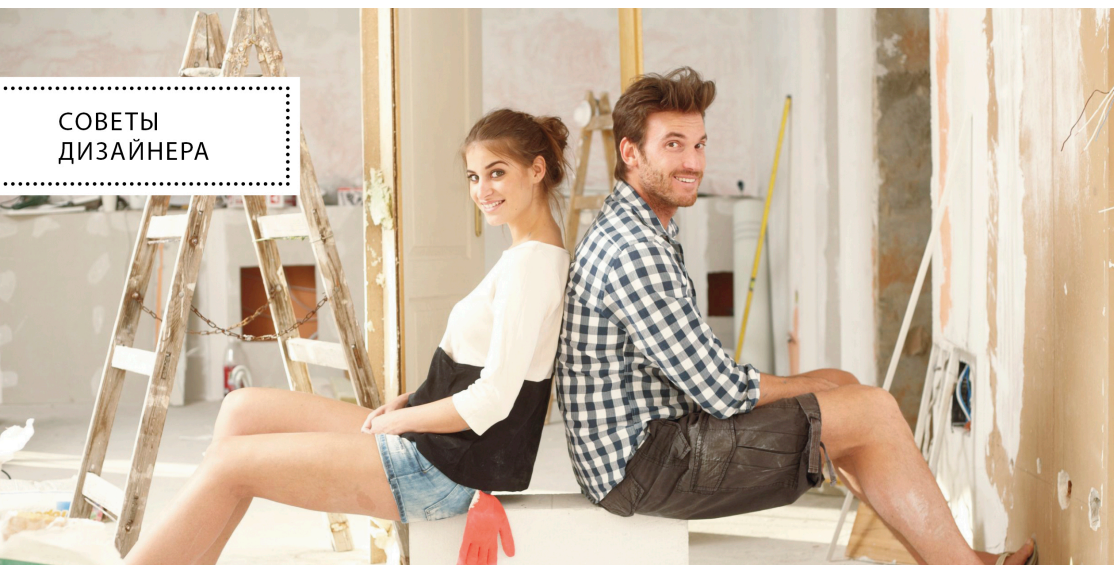


## СОВЕТЫ ДИЗАЙНЕРА



# ГЛАВНЫЕ ВОПРОСЫ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

ЧТО НУЖНО, МОЖНО И НЕЛЬЗЯ ДЕЛАТЬ В ХОДЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ.  
КАКИЕ ПЕРЕДЕЛКИ НЕВОЗМОЖНО УЗАКОНИТЬ

Квартира в типовой многоэтажке требует перепланировки... всегда. Это подтвердит вам любой дизайнер. Составить оптимальный план помещений — самое важное в разработке дизайн-проекта. В этой статье мы рассказываем о нюансах безопасной перепланировки и узаконения переделок в многоквартирном доме.

### Какие задачи решает перепланировка?

Она позволяет организовать комфортное пространство и превращает бесполезную площадь в полезную. Чаще всего приходит идея расширить жилые зоны за счет нежилых, например, утеплить вторую лоджию. Также нередко объединяют кухню и гостиную, чтобы получить больше простора.

Одновременно перепланировка позволяет исправить стандартные недочеты типового жилья:

- увеличивает площадь ванной комнаты;
- расширяет зоны хранения, в том числе, с выделением отдельной гардеробной;
- сокращает площадь бесполезных коридоров;
- корректирует пропорции комнат.

Важная функция перепланировки — адаптировать жилищные условия под потребности жильцов. Согласитесь, желания семьи с двумя детьми во многом отличаются от интересов молодой пары.

Переделки часто требуют узаконения,

то есть официального внесения изменений в техпаспорт помещения.

### В каких случаях не избежать требований по узаконению перепланировки?

Эта необходимость в большинстве случаев вызвана продажей жилья с использованием ипотечного кредита. Перед участием в сделке банк поручает уполномоченным агентам проверить соответствие квартиры данным техпаспорта.

Но даже если вы не планируете продавать свое жилье и актуализировать данные техпаспорта, любые значимые переделки должны быть основаны на инженерных расчетах. Обратите внимание: дизайнер интерьера не занимается расчетом проектов и их согласованием. Эти задачи выполняет проектная организация, которая должна иметь допуск СРО к работам по разработке конструктивных, архитектурных и инженерных проектов. Проект перепланировки квартиры выполняется после выезда специалиста проектной организации на основании специального технического заключения.

Перепланировка должна быть обязательно утверждена в государственных инстанциях города. Если проверяющие органы обнаружат несогласованную перепланировку, то через суд обяжут собственника устранить её за свой счет. А в случае повреждения конструкции



Важная функция перепланировки — адаптировать жилищные условия под потребности жильцов.

дома из-за неграмотных действий в ходе ремонта на собственника ляжет ответственность за причиненный ущерб.

### Что важно учитывать в ходе перепланировки?

При разработке нового плана принимается в расчет:

- расположение несущих стен и колонн, шахты

вытяжной вентиляции;

- расположение сантехнических стояков;
- требования по сохранению внешнего фасада зданий.

Сначала нужно посмотреть планировку у жильцов снизу и сверху. Чем раньше мы займемся перепланировкой и узаконение — тем лучше. Если сверху или снизу уже успели ослабить несущую стену, это снижает шансы на узаконение. Чем выше над вами этажей, тем больше нагрузка. Это учитывается в проекте.

Предварительного инженерного проекта требуют следующие планировочные решения:

- перенос систем водоснабжения и канализации
- снос, возведение и перемещение межкомнатных перегородок.
- манипуляции с несущими конструкциями или фасадом здания.

Если вам предстоит сделать проем в несущей стене, его необходимо заранее укрепить на основе проекта.

### Возможности и ограничения

Можно легко узаконить переделки, если мы расширяем:

- жилую зону за счет нежилой (прихожая, коридор, кладовка)
- нежилую зону за счет кухни и санузлов
- кухню за счет нежилой зоны или за счет жилой, но при условии, что плита электрическая и внизу не живут соседи
- санузел за счет нежилой зоны.

### Запрещено:

- изменять фасад здания, выходящий на улицу
- убирать пожарные лестницы на лоджиях и балконах
- переносить радиаторы центрального отопления на балконы и лоджии
- устройство в квартире водяного теплого пола от общедомовой системы отопления или снабжения горячей водой
- нарушение целостности (вырубка проёмов, отверстий, ниш) в колоннах, стойках, столбах, стенах-пилонах, несущих балках
- любые работы, которые нарушают изолированность газифицированной кухни от жилых помещений, в том числе объединение кухни с жилой комнатой
- размещать мокрую зону над жилой
- расширять нежилую зону за счет жилой.

Кухню и санузлы нельзя расширять за счет

друг друга. Тамбур коридора можно присоединить только с разрешения всех соседей.

Жилая комната должна быть больше 8 кв. м, с естественным светом и отоплением. Если помещение не соответствует этим нормам, в ходе узаконения оно оформляется как нежилая площадь.

В отличие от жилых домов в квартирах по умолчанию нет жилой зоны. Поэтому здесь не работают ограничения жилых новостроек.

### Какие переделки сложно узаконить?

- Изменения формы и конструкции капитальных несущих стен и колонн. Перед началом таких работ, вы должны заказать расчет проекта.
- Ухудшение конструкции каналов естественной вентиляции.
- Увеличение нагрузки на несущие конструкции и межэтажные перекрытия сверх допустимых по проекту.
- Работы, которые затрагивают внешний вид многоквартирного дома

Наши возможности перепланировки зависят от технологии возведения домов.

### Каковы особенности перепланировки в современных монолитных домах?

Монолитный дом — это коробка, которая производится путем заливки бетона в съемную опалубку. Коробка образует наружные стены многоквартирного дома, и, таким образом, в квартире монолитного дома несущими конструкциями являются бетонные колонны и стены. Квартиры делятся на комнаты с помощью перегородок. При этом строго рассчитывается нагрузка таких перегородок на межэтажные перекрытия.

Отсюда первое правило: нельзя самостоятельно без архитектурного проекта переносить (сносить и возводить) в монолитном доме межкомнатные перегородки из кирпича. Под весом массивной стены плита перекрытия может треснуть, если снизу она не опирается на такую же стену. При этом допустимо возводить легкие межкомнатные перегородки, например, из гипсокартонных листов. Для согласования такой перепланировки достаточно представить просто эскиз предстоящих изменений. Второе правило: нельзя без проекта нарушать целостность межэтажных перекрытий. Такое бывает, когда собственник двух квартир, расположенных одна над другой, хочет сделать проём с лестницей,

ведущей в верхнюю квартиру.

Любые работы, затрагивающие зоны ванной комнаты, санузла и кухни, где проходят водные коммуникации, тоже проводятся только на основе проекта.



Дешевле и проще всего решить вопросы перепланировки, обратившись к застройщику с письменным заявлением до того, как в вашей квартире успели возвести межкомнатные перегородки. С этой целью предпринимательные хозяева еще на этапе строительства обращаются к дизайнеру интерьера, который разрабатывает удобную планировку.

### Перепланировка квартир во вторичном жилом фонде

Если вы стали владельцем квартиры в старом доме, у вас неизбежно появится желание изменить планировку квартиры. Проекты квартир в старых домах морально устарели, и с позиции сегодняшнего дня практически вся квартира требует приведения к современным нормам. Недостатки старых квартир:

- маленькие комнаты, включая кухню и санузел
- отсутствие места для хранения вещей
- неудобные холодные маленькие балконы
- отсутствие нормальной звукоизоляции, особенно в панельных домах
- алюминиевая электропроводка, которая не соответствует по мощности энергозапросам современной бытовой техники.

Если вам досталась небольшая квартира в старом кирпичном доме, перепланировка пройдет легко. Вы можете на основе проекта убрать кирпичные перегородки и получить квартиру-студию. Узаконить правильно составленный проект не составит особых хлопот. Но если у вас панельный дом, тогда ситуация осложняется — в панельной квартире все стены несущие. Сносить их нельзя — есть риск, что дом сложится, как карточный домик. Узаконить такие переделки почти невозможно. Поэтому перед тем, как приобретать жилье, рекомендую обратиться за консультацией к опытному дизайнеру.

Автор дизайн  
Евгения Губайдуллина

Ремонт и отделка  
Азам Губайдуллин

