

## ДОМ ДЕНЬГИ

## Сооружен и согласен

## перепланировка

Согласование перепланировки требует времени не меньше, а то и гораздо больше, чем собственно ее выполнение. Отчасти сократить этот срок могут в компаниях, специализирующихся на подобных работах. В зависимости от сложности ситуации расходы клиента увеличиваются на 10–50%, зато отпадает необходимость самостоятельно ходить по инстанциям.

## Задний план

Один мой знакомый, менеджер среднего звена, лет семь-восемь назад приобрел квартиру в сталинском доме на Соколе. Духовную. Такие тогда только-только входили в моду. Оттуда в старом доме взялось двухэтажное жилье, он как-то не задумался. Радовался, что и планировка, и ремонт его полностью устраивают и квартира не требует дополнительных капиталовложений. Вечно занятый, тогда он поручил провести всю сделку от начала до конца своему доверенному лицу, а в документы на купленную квартиру если и взглянул, то вскользь. И лишь недавно, решив столичную недвижимость продать и перебраться на ПМЖ за город, в коттеджный поселок, с удивлением обнаружил, что является владельцем не одной, а двух квартир, объединение которых в единое целое никогда и никем не согласовывалось.

До конца августа нынешнего года вполне могло получиться квартиру продать без дополнительных проблем, оформив два отдельных договора купли-продажи на каждый этаж. «Однако с сентября необходимым для проведения сделки купли-продажи справку из БТИ выдадут лишь в том случае, если техник БТИ произведет реальные обмеры квартиры», — говорит главный операционный юрист юридической компании «Бергер и партнеры» Максим Бородиня. — Исключение составляют лишь те случаи, когда эта процедура хоть раз выполнялась в последние пять лет». В данном же случае обмеры проводились гораздо раньше. Поэтому техника вынуждена прийти, и нелегальную перепланировку он обнаружит. По словам риэлтеров, пока квартиры с незаконными изменениями продать можно, особенно если перепланировка несущественная и не влияет на безопасность конструкции дома в целом. Примером может служить остекленная лоджия. Даже если она не согласована, проведению сделки препятствовать не станут, передачу прав собственности на квар-

тиру зарегистрируют, а ответственность за дальнейшее узаконивание внесенных в квартиру изменений ляжет на покупателя. Однако в данном случае квартиры объединены по вертикали, что для дома в целом может быть небезопасно. И такую сделку вполне могут запретить. Чтобы этого не случилось, все изменения в квартире требуется легализовать. Либо самостоятельно, либо обратившись для экономии времени в компанию, занимающуюся согласованием перепланировок. «Таких на всю Москву не слишком-то и много — около 50, — говорит генеральный директор занимающейся согласованием перепланировок компании «Строймастер» Дмитрий Пашенко. — Для сравнения: организаций, разрабатывающих дизайн-макеты жилых помещений (как правило, те или иные перепланировки в них встречаются), по крайней мере в десять раз больше».

## За пределом возможного

По данным Мосжилэкспертизы, также предоставляющей услуги по согласованию перепланировок, примерно 70% обращающихся в такие компании — это те, кто как раз хочет согласовать ранее незаконно поведенные перепланировки. В сталинских домах и домах более ранней постройки это делать сравнительно просто, если только дом не является памятником архитектуры. И техническое заключение, и проектную документацию может разработать любая компания, имеющая лицензию на осуществление таких видов работ. В сложных случаях обращаются в МосжилНИИпроект. Это полномочная строительная организация, которая имеет право делать проектную документацию и технические заключения по самым старым объектам недвижимости, когда физически невозможно проконсультироваться с разработавшими их архитекторами.

Поясним, что техническое заключение — это документ, описывающий реальное состояние квартиры, степень ее износа,



В этой квартире выполнены наиболее популярные элементы перепланировки: создание единого студийного пространства, соединение лоджии с комнатой, раздвижные перегородки (ФОТО ДИЗАЙН-СТУДИИ «БЕЛЫЙ КУБ»)

оценивающий возможность сделать в той или иной стене дверной проем, наличие или отсутствие необходимости усиливать несущие конструкции и прочее. А проектная документация — это, собственно, то, в чем и заключается перепланировка. Если техническое заключение такую перепланировку разрешает, то в последующих инстанциях согласование идет без особых проблем. Хотя случай объединения квартиры по вертикали особенный. Чаще всего такая перепланировка существенно влияет на состояние дома в целом и если и допускается, то требует глобального усиления всех несущих конструкций. Поэтому задним числом ее узаконить бывает затруднительно, особенно если отсутствует проект, по которому такие работы велись. Именно такая ситуация с квартирой моего знакомого. Сейчас жилплощадь проходит этап технического обследования, результаты еще неизвестны, и он на всякий случай прикидывает, во что ему обойдется приведение квартир в первоначальное состояние. В разных строительных компаниях восстановительные работы предварительно оценивают в \$15–30 тыс.

Если сделанная в этом сталинском доме перепланировка окажется в принципе допустимой, по оценкам компании «ПравоПроект», ее согласование обойдется в 150–180 тыс. руб. и потребует примерно трех месяцев. В отличие от согласования перепланировок в панельных до-

мах, на которое, как ни странно, тратится в два, а то и в три раза больше времени.

«Прежде всего это касается домов, спроектированных в МНИИТЭПе, — рассказывает начальник юридического отдела компании «Строймастер» Александр Акуленко. — Дело в том, что эта организация взяла на себя эксклюзив — всю проектную документацию по перепланировкам квартир в этих домах делать только самостоятельно. Об этом существует договоренность между МНИИТЭПом и Мосжилинспекцией. Документация, выполненная любой другой, даже имеющей лицензию, организацией, к рассмотрению не принимается».

## Условно свободная

Кстати, тем, кто приобрел квартиру в новостройке со свободной перепланировкой, без согласований тоже не обойтись. Хотя, казалось бы, как можно согласовывать перепланировку в квартире, в которой планировка изначально отсутствует уже по определению. На самом деле планировка в квартирах со свободной планировкой есть. На бумаге. То есть на плане БТИ. Как правило, на нем прорисованы и межкомнатные стены, а уж габариты кухни и санузлов в любом случае жестко зафиксированы. Но далеко не факт, что хозяева квартиры-новостройки, приобретшие лишнее внутреннее пространство, видят его также, как оно разграфлено на бумаге. Скорее всего, у них совсем иные планы. И тогда начи-

нается самая настоящая перепланировка со всеми сопряженными с такими изменениями согласованиями и соблюдением всех норм жилищного законодательства. Например, такая, что изображена на снимках.

«Некоторое время назад для семейной пары мы продумывали планировку жилого пространства площадью 80 кв. м, расположенного в жилом комплексе на Ходынке, — рассказывает дизайнер студии дизайна «Белый куб» Владимир Романов. — В соответствии с пожеланиями хозяев хотелось превратить квартиру в максимально открытую студию с минимумом внутренних стен и иных визуальных преград. Хотя сделать это было нелегко. У этой квартиры очень сложная геометрия, и, чтобы создать ощущение целостности, требовалось различными приемами сгладить острый угол. Хотя это квартира так называемой свободной планировки, но застройщиком предполагалось, что площадь будет разбита на отдельные помещения: спальню, гостиную, кухню. А кроме того, в ней предусматривалось два санузла, большой и маленький. Но хозяева посчитали это ненужной роскошью, пожелав избавиться от маленького санузла и присоединив дополнительную площадь к кухне».

Как правило, согласовать такую перепланировку достаточно сложно: часть кухни попадет под «мокрую» зону квартиры, расположенной этажом выше. Санэпиднадзор утверждает такие изменения крайне неохот-

но. Однако в случае с данной квартирой все вышло проще: она находится на последнем этаже. Впрочем, пожелай заказчик расширить санузел, объединив его с частью комнаты, этаж бы особой роли не сыграл: такие планировки запрещены. Хотя в квартире на Ходынке габариты второго санузла не меняли, но косвенно столкнулись с похожей проблемой. «Запрещено не только расширять санузел за счет жилых помещений, но также не разрешается, чтобы двери санузла напрямую выходили в общественные помещения жилых пространств (гостиные, кухни), — говорит Владимир Романов. — А поскольку мы стремились создать квартиру-студию, то практически вся квартира превращалась в жилую зону. Компромиссный способ соблюсти требования закона, не нарушая открытой планировки, — это поместить перед дверью санузла перегородку высотой не ниже дверного порога. Что мы и сделали. Эта же перегородка служит небольшой барной стойкой, а на ее части хозяева позднее планируют поставить аквариум».

Еще один элемент сделанной здесь перепланировки, потребовавший согласования: лоджия присоединилась к комнате. Вернее, ко всей квартире, поскольку это квартира-студия. По закону это возможно только в том случае, если вместо балконного оконного блока устанавливаются раздвижные перегородки, которые зимой необходимо закрывать, дабы не нарушать тепловой баланс всего дома в целом. Что в этой квартире и сделали. Но поскольку перегородки поставили прозрачные, то они и зимой не мешают воспринимать пространство как единое целое. По оценкам специалистов по перепланировкам компании «Фортис Сервис», получение разрешений на такие изменения обходится в 50–60 тыс. руб.

Во все вышеуказанные суммы включены и расходы компаний, предлагающих услуги по согласованию перепланировок. Их доля в этих расходах может варьироваться от 15 до 50% в зависимости от сложности случая. Однако их услуги от этого не становятся менее востребованными. А в последнее время даже наоборот.

«Государство усиливает контроль за состоянием жилых помещений, — говорит Дмитрий Пашенко. — И в первую очередь активно узаконивать и ранее сделанные, и производимые ныне перепланировки начали представители бизнес-класса. Мы это видим по географии наших клиентов. Основная их масса приходится на дорогие округа — Центральный, Западный и Юго-Западный. Возможно, со временем в этот процесс активно вовлекутся и остальные».

Наталья Павлова-Каткова

**УЧАСТКИ БЕЗ ПОДРЯДА  
В КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ**

**МАРТЕМ'ЯНОВО**

К продаже предлагаются земельные участки в коттеджном поселке «Мартемьяново». Земельные участки расположены в живописном, экологически благоприятном месте в 27 км от МКАД по Киевскому шоссе.

Дорога от Москвы до «Мартемьяново» занимает не более 20-25 минут. Сегодня Киевское шоссе является одним из лучших направлений в соотношении удобства подъезда и временных затрат.

К земельным участкам подведены центральные коммуникации.

**(495) 788-7778**

[www.martemianovo.ru](http://www.martemianovo.ru)

**ОПИН**  
ИНВЕСТИЦИОННО-РАЗВИВОЧЕСКАЯ ГРУППА

**BSGV**  
Банк Сосьете Женераль Восток  
ГРУППА СОСЬЕТЕ ЖЕНЕРАЛЬ

Центр обслуживания клиентов: (495) 783 00 00, 7 дней в неделю с 9:00 до 21:00

[www.bsgv.ru](http://www.bsgv.ru)

**банк, с которым  
легко общаться**

**Там, где другие видят лишь цифры,  
мы видим человека**

**BSGV. Ипотека. Откройте двери своего дома**

Ипотечный кредит в BSGV начинается со звонка в сервисно-информационный центр обслуживания клиентов банка. Узнайте, где находится ближайшее отделение BSGV, выберите удобное время и назначьте встречу с Вашим персональным менеджером. Он внимательно выслушает Вас и предложит широкий выбор кредитных программ по приобретению квартиры, загородного дома или земельного участка. При желании Вы можете передать в залог банку имеющуюся в собственности недвижимость, а полученные средства использовать на улучшение жилищных условий. За безликими суммами и процентами в BSGV видят людей. И это делает общение с банком таким легким.

**BSGV**  
Банк Сосьете Женераль Восток  
ГРУППА СОСЬЕТЕ ЖЕНЕРАЛЬ

Центр обслуживания клиентов: (495) 783 00 00, 7 дней в неделю с 9:00 до 21:00

[www.bsgv.ru](http://www.bsgv.ru)