

# ДОМ законодательство

## По своему плану

### перепланировка

В конце прошлого года столичные власти объявили «амнистию» любителям перепланировок. Подавляющему большинству из них нужно всего лишь обратиться с заявлением в Мосжилинспекцию. Москвичи, похоже, еще больше расслабились, и увеличения доли согласованных перепланировок не происходит. Но из тех заявлений, которые сопровождали постановление об упрощении согласований, можно сделать вывод, что мэрия взяла небольшую паузу между пряником и кнутом. Вероятно, до конца года.



### Перепланировка по каталогу

Напомним, суть «амнистии» состоит в максимальном упрощении процедуры согласования перепланировки. Все берет на себя «одно окно» Мосжилинспекции и, как пообещал мэр Сергей Собянин, без всякой «одной двери» по соседству: ни много ни мало «ликвидируются» кормушки для некоторых чиновников». Возможно, он имел в виду не только Госстанднадзор, Роспотребнадзор и МЧС, которые исключены из процесса согласования.

В первую очередь легче стало тем, кто живет в домах массовых серий 1956–1999 годов и выберет готовый проект перепланировки. Дело в том, что МНИИТЭП (Московский научно-исследовательский и проектный институт типологии, экспериментального проектирования) на основе характерных заявок разработал каталог из 127 типовых проектов перепланировок. Найти каталог можно на сайтах института или Мосжилинспекции. Организация обещает вскоре дополнить альбом проектами для серий, запущенных после 1999 года.

Решившись на перепланировку, для начала ознакомьтесь с проектами, а лучше позвоните в консультацию окружного отдела инспекции. Если устраивает одно из готовых предложений, идите в отдел, указываете в заявлении номер «картинки» и бесплатно получаете проект, техническое заключение и разрешение на переустройство и перепланировку, действительное в течение года (ранее

было четыре месяца). Из 127 проектов 52 относятся к разряду безопасных, 75 затрагивают несущие конструкции (проемы в несущих стенах, перенос инженерного оборудования и т. п.). Но и во втором случае Мосжилинспекция сама обратится к автору проекта (организация—разработчик проектной документации) и получит от него техническое заключение о состоянии несущих конструкций и возможности выполнения работ. Ну а после того как работа закончена, остается сообщить об этом в Мосжилинспекцию. В течение 20 дней инспектор должен прийти и убедиться, что ремонт прошел по типовому проекту, после чего он вносит изменения в технический паспорт квартиры.

И заключительный штрих. «Что значит — узаконить перепланировку? — ставит вопрос эксперт-перепланировщик офиса «Тургеневское» компании «Инком-недвижимость» Анита Малиревич. — Цель этой процедуры состоит в том, чтобы в базе БТИ на поэтажном плане конкретного помещения были указаны все изменения, внесенные владельцем в первоначальный проект квартиры. Комиссия из Мосжилинспекции принимает объект и передает в БТИ акт о произведенной перепланировке. После этого собственник заказывает выезд техника БТИ, который делает замеры, после чего в базе БТИ фиксируются все произведенные изменения и перепланировка признается узаконенной». Закон восторжествовал.

### Конкурс Пигмалионов

Если альбом готовых решений МНИИТЭП вас не вдохновил, можете нарисовать перепланировку так, как вы ее видите. «Если речь идет о простой перепланировке, достаточно заказать в БТИ копию техпаспорта на квартиру, — говорит Анита Малиревич. — На эскизе поэтажного плана владелец самостоятельно отмечает изменения, которые он хочет внести в планировку квартиры, и передает документ на рассмотрение в Мосжилинспекцию, которая в течение месяца рассматривает возможность перепланировки и выдает разрешение».

Вице-президент «Химки Групп» Дмитрий Котровский перечисляет изменения, согласуемые по эскизу. Это полная или частичная разборка несущих перегородок, устройство в них проемов, заделка проемов в несущих стенах, устройство легких перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия. К эскизным перепланировкам относятся также замена стальных элементов фасада без изменения рисунка, перестановка сантехнических приборов в существующих габаритах туалетов, ванных комнат, кухонь, перестановка нагревательных, отопительных и газовых приборов без прокладки дополнительных подводящих сетей и исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы.

Если же речь идет о более сложном переустройстве квартиры, то за проектом перепланировки придется обращаться в организацию, имеющую до-

пуск к проектным работам от СРО. Самостоятельно придется получить и заключение о техническом состоянии дома. Только при наличии этих документов Мосжилинспекция возьмется согласовывать перепланировку.

«Самые частые проблемы — это невозможность установить в квартире достаточное количество ванных комнат или передвинуть кухню в желаемое место, поскольку ванная и кухня могут быть размещены только в нежилых зонах — не над жилыми комнатами соседей снизу, — отмечает управляющий партнер компании EVANS Анна Левитова. Действительно, квартиры с одним туалетом или ванной безнадёжно устарели морально. Людям, которым предстоит час-полтора простоять в пробках по дороге к офису, дома дорога каждая минута. Единственный способ расширить «мокрые места» — туалеты и кухни — это за счет нежилого помещения (в своей квартире и, соответственно, над квартирой соседей), например за счет коридора.

То, что возможно, но не гарантированно удастся согласовать по проекту внутренней перепланировки, также перечисляет Дмитрий Котровский. Это устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках при объединении помещений по горизонтали и в перекрытиях — при объединении помещений по вертикали, устройство внутренних лестниц и несущих стен и перегородок с увеличением нагрузок на перекрытие. Это также изменение конструкции полов (увеличе-



Колонны в дореволюционном доме на Патриарших прудах как будто цитируют фасад соседнего «Патриарха»

нием нагрузок), установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, замена и (или) установка дополнительного оборудования с увеличением энерго-, водопотребления, с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей. Устраивать полы с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления нельзя.

Безжалостно перечисляет Дмитрий Котровский и то, что согласовать никак не удастся. Нельзя переоборудовать или перепланировать помещения, если нарушаются или разрушаются несущие конструкции, ухудшится состояние и внешний вид фасада, нарушатся противопожарные устройства, будет затрунен или блокирован доступ к отключающим устройствам или инженерным коммуникациям. Если вообще ухудшатся условия проживания соседей, а также условия эксплуатации жилья. Не удастся согласовать переустановку кухни, расширение комнаты с помощью несостекленной лоджии, проем шириной 110–120 см в несущей стене, уменьшение или изменение размеров стоек и вентиляционного короба. Хотя последнее могут согласовать в исключительных случаях.

Заботится закон и о вас. Ваши пожелания завернут, если в результате перепланировки образуется жилая комната, где нет приборов отопления или естественного освещения, образуется комната меньше 9 кв. м по площади или меньше 2,25 м в ширину, подсобные помещения увеличатся за счет жилых, не получено согласие всех жильцов старше 18 лет и остальных собственников. А также если дом запланирован под снос в ближайшие три года, что подтверждено соответствующими документами, и перепланировка не является жизненно необходимой для поддержания безопасности проживания.

«Чаще всего с неудачными экспериментами приходится сталкиваться в квартирах с так называемой свободной планировкой, где нет стен, в лучшем

случае они намечены на полу, — говорит Дмитрий Котровский. — Владельцы таких квартир чувствуют себя Пигмалионами своей квартиры, не соглашаются с видением архитектора и устраивают перепланировки, которые не могут быть согласованы официальным путем».

### «Элитка» — светлое пятнышко

К сожалению, о «легитимности» перепланировки чаще всего вспоминают, когда квартиру продают. «Если свидетельство на квартиру было выдано более пяти лет назад, то для оформления сделки купли-продажи необходим комплект документов, получаемый в БТИ, поэтому приходится вызывать техника для обмера квартиры, — напоминает директор юридического департамента Penny Lane Realty Сергей Поправка. — Если жилье не соответствует плану, техник отмечает это так называемыми красными линиями. Сделку с помещением, где есть «красные линии», зарегистрировать нельзя. Необходимо либо согласовать перепланировку, либо вернуть помещение в первоначальный вид».

Свидетельство о собственности, полученное менее пяти лет назад, позволяет зарегистрировать сделку без документов из БТИ. Поэтому акт перепланировки можно скрыть от Регистрационной палаты. Ну а если ни скрыть, ни согласовать нельзя, приходится придумывать «варианты». Например, в практике Penny Lane Realty была сделка с квартирой на Новочеремушкинской улице. Двух- и трехкомнатную квартиру объединили в одну, захватив при этом часть общего коридора. Такую перепланировку невозможно согласовать в БТИ. Поэтому при совершении сделки собственники по документам продавали одному покупателю две квартиры.

Руководитель управления квартир компании «Инком-недвижимость» Галина Киселева рассказала о случаях, когда владельцы неудачно перепланированных квартир меняют ориентацию: «Владельцы просто вынуждены временно переходить из сегмента купли-продажи в сегмент аренды и получать, таким

образом, хоть какой-то доход. На предпочтения квартиростроителя незаконная перепланировка никак не влияет». Как отметил Сергей Поправка, в бизнес-классе доля предельных с незаконной перепланировкой составляет порядка 50%, а в элитном — всего 5–7%. «Люди, покупающие дорогое жилье, сразу нанимают профессиональную команду архитекторов и дизайнеров, которые сдают квартиру „под ключ“ вместе с необходимыми документами».

И последнее средство решить вопрос — снизить цену. «Незначительная перепланировка, которую можно согласовать, стоит недорого — \$2–3 тыс., поскольку за такую сумму можно нанять профессионалов, — говорит Анна Левитова. — Если перепланировка сделана так, что согласовать ее нельзя, скидка может быть более существенной, поскольку существует риск, что все улучшения, сделанные с нарушениями, заставят устранить, покупатель будет вынужден согласовать перепланировку и сделать новый ремонт, к тому же еще рискует получить квартиру с неудобной планировкой».

Руководитель департамента городской недвижимости компании «НДВ-Недвижимость» Светлана Бирина считает, что в случае сложной и неудачной перепланировки квартиры может потеряться в стоимости до 20%. И настолько же вырасти в случае особенно удачной перепланировки: «При этом увеличение стоимости, скорее всего, возникает из-за удачного проекта в целом, включающего в себя не просто изменение планировки, но и разработку дизайн-проекта, проведение отделочных работ, расстановку мебели».

Все же для большинства случаев эксперты называют цифры потерь продава от неудачной перепланировки (если угодно — выигрыша покупателя, пока он сам не станет продавцом) в пределах от 5–7% до 10%. «Следует понимать, что покупатель планирует делать с жильем дальше, — говорит Сергей Поправка. — Если жить в квартире с несогласованной перепланировкой можно, то взять, например, ипотеку под залог такого объекта не удастся».

### В вашем доме поселился...

Итак, извечный вопрос: подустать или решать проблемы по мере поступления? С одной стороны, да, судя по всему, столичные власти взяли паузу. Кто и как ею воспользуется? У каждого свой опыт, парадоксов друг. Кстати, о парадоксах. Эксперты компании РЕСОГ, специализирующейся на проектировании и согласовании перепланировок, нашли их в постановлении немало. Вы решили сделать у себя в квартире вход в санузел из кухни. Теперь устройство такого проема в перегородке не требует согласования. Но один из пунктов СанПиН прямо запрещает «устанавливать вход в помещение, оборудованное унитазом, непосредственно из кухни». Так что в соответствии с постановлением такая перепланировка не требует согласования, но запрещена. Парадокс.

Известно, что не упускают своего и монополисты. «Проект перепланировки может подготовить любая проектная организация, — говорит генеральный директор «НДВ Проект Концепт» Борис Леонтьев. — А вот техническое заключение как обязательный документ может выполнить либо автор проекта дома, либо организация, уполномоченная жилищной инспекцией. А так как 70% домов в Москве это дома типовых серий, наличие явная монополизация этого рынка деятельности». Согласно постановлению мэрии, техзаключения теперь требуются чаще, чем по старым правилам.

И наконец, сенсационное разъяснение Верховного суда по статьям 304 и 305 ГК РФ и статье 29 ЖК РФ. Суд разъяснил, что круг лиц, которые могут обратиться с иском о признании ремонта, произведенного с нарушением ЖСК, другими организациями и собственниками квартир. Решение принималось по иску квартиростроителя (!), обесточенного собственной безопасностью и безопасностью его небольшого, но ценного имущества для него движимого имущества. Вы ведь не хотите мучиться вопросом, кому ваши соседи снизу (слева, справа, сверху) сдали квартиру и что у него (или у соседей) на уме, верно?

Альберт Аюпьян

## Последние квартиры по отличной цене

ДОМ СДАН. ЗАСЕЛЕН. ИПОТЕКА.

### ПОСЛЕДНИЕ МЕТРЫ В ПРЕСТИЖНОЙ МОСКВЕ!

**Кунцевская**

**Е. Будановой 5**  
улица

Молодо! Зелено! Выгодно!

961 40 09
564 88 78

Реклама