

ФИЛИАЛ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053

тел./факс (3412) 46-07-49

e-mail: filial@18.kadastr.ru

Как законно увеличить квартиру?

Не все люди довольны площадью своей квартиры. Поэтому они ищут доступные варианты ее расширения. Одним из вариантов является присоединение к комнатам балконов или лоджий. Разбираемся в особенностях такой перепланировки с начальником юридического отдела кадастровой палаты Натальей Дергачевой.

- Многие собственники считают, что балконы и лоджии это одно и то же. Однако разница есть. В отличие от лоджии, балкон выступает из стены здания, а также имеет какое-нибудь защитное ограждение. Лоджия встроена в здание или пристроена к нему и ограждена как минимум с трёх сторон на всю высоту этажа.

Но есть и более тонкие технические аспекты. Балкон и лоджия — это отличные друг от друга конструктивные элементы здания. И здесь есть два важных момента. Первый – допустимость присоединения лоджии относительно типа и состояния конструкций дома. Поскольку присоединение, как правило, подразумевает снос подоконного блока, который может выполнять несущую функцию или участвовать в защемлении балконной плиты – удерживать ее. Вторая составляющая связана с отоплением – тепловой контур дома, образуемый его стенами, включая окна и крышу, нарушается при необходимости обогрева дополнительных площадей с помощью центрального отопления.

Это ограничивает фантазии собственников при планировании переобустройства. Ремонт, который может нарушить прочность несущих конструкций здания, повредить инженерные системы и противопожарные устройства, ухудшить сохранность и внешний вид фасадов, - узаконить не удастся.

Незаконные работы грозят судебными разбирательствами, штрафом, предписанием вернуть жилье в прежний вид. В особых случаях жилплощадь может быть изъята и выставлена на торги. Однако даже новый собственник будет обязан устранить незаконное переоборудование, а предыдущему собственнику вернуть сумму с продажи квартиры, вычтя сумму, необходимую для демонтажа.

Общие требования и порядок проведения

Если владельцы недвижимости хотят избежать проблем и оформить перепланировку законным путем, им предстоит пройти несколько этапов.

Сначала потребуются подготовить проект переобустройства с учетом допустимых и запрещенных изменений. Проект новой планировки должна составлять проектная организация на основании эскиза собственника.

Проект перепланировки следует согласовать в отделе благоустройства и ЖКХ районной администрации и получить официальное разрешение на перепланировку.

Получив разрешение, можно начинать ремонт, но проводить строительные работы нужно в строгом соответствии с проектом перепланировки. После

завершения ремонтных работ следует снова обратиться в администрацию для вызова комиссии по приемке выполненных работ. Приемочная комиссия проведет обследование обновленного помещения, проконтролирует соответствие проведенного ремонта проекту, составит акт приемки.

Для регистрации проведенных изменений потребуется технический план на обновленную квартиру. Подготовить его может любой кадастровый инженер, состоящий в саморегулируемой организации. Имея на руках техплан, остается только внести сведения об изменениях в Единый государственный реестр недвижимости. Для этого потребуется обратиться в региональное управление Росреестра через любой из многофункциональных центров.