

Как присоединить балкон?

Конечно, если ваш дом утопает в зелени, а окна выходят в уютный двор, вы не расстанетесь со своим балконом ни за какие деньги. Но вот если рядом с вами шумит оживленная магистраль или железная дорога, а ваши окна вечно черны от пыли и гари, то впору призадуматься: а зачем нужен этот балкон?

Можно, конечно, просто остеклить балкон или лоджию и пользоваться этим помещением как кладовкой. Но если в вашем доме уже имеется кладовка или вы просто не любите собирать всякий "хлам"... Почему бы не воспользоваться вашими законными квадратными метрами и не включить их в территорию квартиры? К слову сказать, лоджии в некоторых квартирах имеют площадь ни много ни мало от 6 до 9 кв. метров! Что и говорить, "неплохая прибавка к пенсии"... Из-за этих вот метров в Москве в течение нескольких лет не утихали баталии. Одни говорили, что балкон присоединять нельзя, другие уверяли, что уже давным-давно можно, а третьи пугали, что тех, кто уже присоединил - заставят "отрывать" обратно! Как же обстоят дела на самом деле?

Балкон в законе

Юридическая история этого вопроса напоминает бразильский сериал, в котором слезы сменяются всеобщим ликованием, а затем главный герой вновь оказывается на волоске от смерти... Когда-то давно на переделанные в жилые комнаты балконы действовал суровый и непререкаемый Закон "О порядке переустройства помещений на территории г.Москвы" (п. 1 ст. 5), который не допускал превращение лоджий и балконов в жилые помещения, а также вынос на них отопительных приборов. Затем на фоне массовых (и опасных своей неграмотностью) нарушений власти были вынуждены принять новый закон (№ 37 1999 г.), который все-таки признал право граждан на переустройство квартир при условии "соблюдения всех норм, прав и законных интересов других лиц, а также сохранности жилых домов". Однако уже через пять лет власти города ужаснулись последствиям такой демократии и срочно выпустили Закон № 22 "О

внесении изменений и дополнений в закон № 37", направленный против "мероприятий, влияющих на архитектурный облик жилых домов", куда входило, "превращение в эркеры существующих лоджий и балконов".

В том же 2004 году вышла новая статья ЖК России (закон № 188-ФЗ), согласно которой все перепланировки должны были "проводиться с соблюдением требований законодательства и по согласованию с органами местного самоуправления".

Однако драконовских мер хватило ненадолго: уже через год власти вновь были вынуждены пойти на попятную. Вот тогда-то Правительство Москвы выпустило историческое постановление № 73-ПП от 8 февраля 2005 г., в приложении 1 которого "остекление лоджий (балконов), изменение их формы и объединение с внутренними помещениями" числилось в перечне работ, допускаемых при перепланировках и переустройствах при наличии надлежащего проекта. А затем, почти следом - постановление № 883, увязывающее новый закон с положениями ЖК РФ, в котором было не только подтверждено данное властью "добро" на переделку балконов, но и разрешено устройство новых! Самое удивительное, что и на этом злоключения не прекратились. По-прежнему никому так и не было до конца понятно - можно ли присоединять балкон к комнате или нельзя. Даже юристы как будто не хотели верить такому счастью. И поскольку из-за обилия законов и постановлений путаница в "балконном" вопросе все не прекращалась, в конце 2005 года Москва выпустила специальный закон (№ 66), отменяющий действие всех "драконовских" предыдущих. В итоге, сегодня можно с уверенностью сказать: присоединять балкон к комнате официально разрешено.

Это сложная перепланировка!

Почему же власти так долго сопротивлялись инициативе населения? Оказывается, при присоединении балкона могут возникнуть вполне объективные трудности, а главное - негативные последствия не только для хозяев квартиры, но и для всего дома. Во-первых, поскольку увеличивается отапливаемая площадь, на которую не рассчитана система отопления всего дома, зимой из-за самовольно удлиненных труб могут пострадать другие жильцы. Во-вторых, в результате перепадов температур может нарушиться так называемый "тепловой контур" здания: уровень внутренних напряжений в материалах конструкций, который рассчитан на определенные температуры, начнет меняться, а это грозит преждевременным разрушением дома. Кроме того, при

неправильном (неравномерном или недостаточном) утеплении присоединенной лоджии помещение начинает "потеть" из-за образующегося конденсата, появляется плесень, а пол иногда даже покрывается льдом. Проблему можно решить, поставив специальные стеклопакеты с термомостом, сделав теплоизоляцию пола и потолка. А вот отопительные приборы (в том числе и электрические) на присоединенной территории лучше вообще не располагать.

Лучше похлопотать

Из всего вышеперечисленного вполне понятно, почему расширение за счет балкона или лоджии относится к сложным перепланировкам и требует обязательного проекта.

Вот как должна выглядеть ваша перепланировка в идеале, если вы хотите, чтобы в дальнейшем все было в порядке: вы остекляете и утепляете (но без отопительных приборов) лоджию, по возможности ликвидируете подоконную часть, а оставшийся не у дел радиатор переносите на соседнюю с балконом стену. Практика показывает: если вы хотите к зиме получить из своего балкона теплое и пригодное для жизни помещение, беспокоиться на эту тему лучше начать летом, поскольку на осуществление замысла может уйти весь отпуск. Даже если у вас уже есть готовый проект, вам предстоит утвердить его в нескольких инстанциях: Москомархитектуры, Мосжилинспекция, службы АПУ, ГО, ПО, ЧС и т.д. Но и это еще не все. Если проект утвердят, ваша жилплощадь автоматически увеличится за счет метража балкона, поэтому вам придется хлопотать, внося изменения во все учетно-инвентаризационные документы. Разумеется, такая перепланировка дело не только трудоемкое, но и достаточно дорогое (примерно \$500 за проект и услуги фирмы и еще \$1000 - только на официальные платежи в согласующие инстанции). Именно поэтому многие стремятся обойти закон и сделать всю перестройку в тайне от властей. Либо использовать полулегальный вариант, когда в БТИ согласовываются просто остекление балкона и установка французских окон вместо оконно-балконного блока (что оформить несколько проще), а потом эти самые окна просто "забывают" установить. Но, как известно, тайное всегда становится явным. Хорошо, если ваши новшества никак не коснутся соседей. Но если неграмотная переделка повлечет за собой угрозу для здоровья соседей или сохранности дома, вас по суду заставят все переделать, разумеется, за ваш же счет. Кроме того, вы не сможете ни продать вашу "криминальную" квартиру, ни даже передать в наследство: первое же общение с БТИ - и обман будет раскрыт. Так что, лучше уж похлопотать и заплатить - дешевле выйдет.

Как присоединить балкон?

Добавил(а) designrules

21.05.10 23:35 - Последнее обновление 22.05.10 01:08

[Правила дизайна](#)