

*Кузин Николай Яковлевич*

*Кандидат технических наук, профессор, заведующий кафедрой  
«Экспертиза и управление недвижимостью», ФГБОУ ВО «Пензенский  
государственный университет архитектуры и строительства»*

*Мерзлякова Олеся Алексеевна*

*Магистр группы Ст-14м кафедры «Экспертиза и управление  
недвижимостью», ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства»*

## **ПЕРЕПЛАНИРОВКА КОМНАТ В КОММУНАЛЬНЫХ КВАРТИРАХ**

*Аннотация:* В статье рассматриваются проблемы перепланировки комнат в коммунальных квартирах. Изучается законность модернизации комнат в квартиры-студии. Поясняются отличия в жилищных нормах советского и настоящего времени. В статье даны рекомендации для легальной перепланировки.

*Ключевые слова:* квартира-студия, дома старого фонда, перепланировка, модернизация.

## **PERIPLINARKA COMMENT IN MUNICIPAL APARTMENTS**

*Kuzin Nikolay Yakovlevich*

*Candidate of technical Sciences, Professor, head of Department "Expertise and real estate management", FGBO VO "Penza state University of architecture and construction"*

*Merzlyakova Olesya Alekseevna*

*Graduate student, group St-14m of Department "Expertise and real estate management", FGBO VO "Penza state University of architecture and construction"*

***Annotation:** The article considers the problems of redevelopment of rooms in communal apartments. The legality of modernizing rooms in studio apartments is being studied. Differences in the housing norms of the Soviet and modern times are explained. The article gives recommendations for legal re-planning..*

***Key words:**apartment-studio, houses of the old fund, redevelopment, modernization.*

На сегодня одним из самых популярных вариантов для модернизации просторной, большой комнаты в коммунальной квартире является переустройство ее в, так называемую, квартиру-студию. Такая студия требует обустройства в данном жилом помещении отдельного санузла, мини-кухни, установки душевой кабины и др. Узаконить обустройство комнат-студий в исторических домах. практически невозможно, поэтому, в большинстве своем, они не легальны. Но даже нелегальность таких квартир не снижает их популярности в сфере краткосрочной аренды. Многие люди, при выборе между историческим центром города и окраинами с новостройками, останавливаются на покупке доли в коммунальной квартире в центре для последующей перепланировки. Можно сказать, что это является для многих единственной возможностью для решения жилищного проблемы.

Вторичный рынок жилой недвижимости также наделен достаточным объемом модернизированных объектов жилья. Тут встречаются самые различные варианты. Это и предложения продажи именно комнат с обустроенными в них опциями - со своей душевой кабиной, с санузлом; это и продажа долей квартиры, комнаты с официально разрешенной реконструкцией или же неоформленной перепланировкой. Продавцы такой недвижимости позиционируют данные жилые помещения как квартиры. Официально оформленные квартиры-студии в фонде старого жилья безусловно существуют. Как правило, такие квартиры расположены на первом этаже и их доля на рынке очень мала. Причину этого рассмотрим

ниже. В жилых объектах старого фонда можно встретить коммунальные квартиры, комнаты-залы которых достигают 40 кв. м, а высота потолков доходит до четырех метров. В подобных комнатах существует возможность размещения не только студии, но и обустройства квартиры в двух уровнях. Но в таком случае, оформить официально реконструкцию не представится возможным. Как известно, бывают исключения из правил. В дореволюционном жилом фонде можно встретить легальное жилье с изначальной планировкой в виде студий, расположенное на первых этажах, которое называют меблированными комнатами или дворницкими. Это комнаты на правах квартир. Такие квартиры могут иметь общую площадь 25 кв.м, высоту потолков до трех с половиной метров и на этой площади есть кухонный угол, санузел на входе и спальня антресоль на втором уровне. Это жилье проектировалось изначально как меблированные комнаты и коридорная система. В 90-х годах и в советские времена обладатели жилья в старом фонде могли легализовать кухни, санузлы, которые на данный момент не соответствовали бы нормам жилищного законодательства и требованиям СНиПа, так как в таких квартирах имелись ванны в кухнях, проходные кухни, а туалеты нередко располагались над кухнями соседей снизу. В настоящее время наличие такой планировки недопустимо. Если в некоторых изначально модернизированных квартирах исторического фонда или в бывших общежитиях кухня в прихожей была нормой, то сегодня такой вариант планировки уже не пройдет соответствия действующим нормам<sup>1</sup>, а согласно им, помещение для приготовления пищи должно быть оборудовано окном. Рассмотрим допустимые и неразрешенные варианты планировки.

---

<sup>1</sup> "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.08.2017)

#### Запрещено:

- Размещение туалетов и ванных комнат над кухнями и жилыми комнатами, расположенных на нижнем этаже, кроме случаев, когда нижний этаж принадлежит этому же владельцу (двухуровневая квартира);
- Расширение площади кухни за счет урезания площади санузла и жилых комнат;
- Расширение санузла путем урезания кухни или жилых комнат;
- Переустанавливать на лоджии, в том числе на утепленные, радиаторы центрального отопления;
- Вмешательство и маскировка в стенах стояков газоснабжения, канализации водоснабжения и отопления.

#### Разрешено:

- Объединение и деление жилых комнат при условии, что в каждом жилом помещении обязательно наличие окна, ширина помещения должна быть от 2 метров, площадь не менее 9 кв.м, а если комната в квартире единственная, то ее площадь не должна быть менее 14 кв.м;
- Увеличение прихожей гардероба, кладовой на площадь жилого помещения;
- Размещение, если есть технические возможности, санузла над прихожей или иным нежилым помещением квартиры этажом ниже;
- Создание совмещенного санузла, путем объединения ванной комнаты и туалета;
- Увеличение ванной, туалета или кухни путем урезания площади прихожей, холла, коридора, кладовой и иных мест общего пользования;

При желании продать недвижимость с комнатой-студией продавцы могут предъявить внушительный дизайнерский проект и пообещать, что перепланировка почти согласована. В таких случаях не стоит полностью полагаться на достоверность слов продавца. Узаконенные, оформленные квартиры с маленькими габаритами, которые были получены в результате реконструкции, встречаются в листингах, но довольно редко.

Присмотревшись к подобным объектам недвижимости, можно сразу обратить внимание на факт их расположения главным образом на первых этажах<sup>2</sup>. В случае расположения их на этажах выше первого, то под ними обязательно будут находиться нежилые помещения, офисы, магазины. Это пример соответствия сегодняшним требованиям Жилищного кодекса, по которым санузлы в квартирах должны быть размещены в одной вертикальной плоскости, а кухня не может быть расположена над жилыми комнатами. Если эти требования не соблюдены, то оформить должным образом такую квартиру-студию будет невозможно.

Оформление перепланировки на промежуточных этажах возможно при условии, что объект находящийся этажом ниже имеет схожую и уже официально оформленную планировку. Но тут важно, чтобы все собственники данных квартир прошли последовательный процесс утверждения реконструкции и последующей сдачи объекта в эксплуатацию с оформлением соответствующих документов. Но как показывает практика, в настоящее время эта задача является практически не разрешаемой<sup>3</sup>. Кроме этого, решившись на реконструкцию квартиры или комнаты, собственник обязан будет учитывать мнения и интересы, как жильцов нижней квартиры<sup>4</sup>, так и соседей из рядом расположенных квартир и комнат. Для начала модернизации квартиры необходимо получить согласие остальных собственников в письменном виде.

В данной теме весьма интересен вопрос технических, санитарных и строительных ограничений, которых не так уж и мало. Например, для установки газовой плиты и водонагревателя обязательным условием является наличие окна в кухне и возможности устройства вытяжки. Решить проблему с вытяжкой возможно, ведь стены старых домов часто содержат

---

<sup>2</sup> Город — это не дома, а люди // Губернский город, 14.04.2006

<sup>3</sup> Черных А. И. Жилищный передел. Политика 20-х годов в сфере жилья // Социологические исследования

<sup>4</sup> Герасимова Е. Ю. Советская коммунальная квартира: историко-социологический анализ

недействующую систему дымохода в которые можно протянуть воздуховоды из гофры. Но согласно закрепленных норм жилые комнаты необходимо отделять от комнаты с газовым оборудованием перегородкой и дверью. Но в условиях студийной планировки это невозможно. Миновать эти ограничения можно с помощью установки электроплиты и электрического бойлера. Но тут может возникнуть еще одна проблема. Снабжающие организации обеспечивают индивидуального потребителя электрической энергией в расчете 3кВт на жилой объект и свободных мощностей может не оказаться. Можно сказать, что их скорее всего не окажется, так как это свойственно для домов старого фонда с обилием коммунальных квартир и объектами нежилого фонда.

Говоря о кухнях-нишах, то они в однокомнатной квартире не должны быть менее 5 кв. м, при условии отсутствия газового оборудования. Не допускается расположение входа в туалет на кухне и в комнате, а это говорит о том, что необходимо устройство прихожей. В жилой комнате в обязательном порядке должно находиться окно, ширина комнаты не менее 2 метров и площадь не менее 9 кв. м, и, как было сказано выше, если комната единственная в квартире, то 14 кв. м. Слабым звеном тут еще являются внешние и внутридомовые сети. К сетям старых домов помимо жилого фонда, подключены еще коммерческие потребители и поэтому довольно непросто получить согласование.

Некоторые специалисты в области планировки утверждают, что районные межведомственные комиссии центральных районов всегда имеют возможность «добавить» квартиру в многоквартирный дом, но спрос на отделение от соседей намного выше. Исходя из этого, председатели межведомственных комиссий не допускают массового обращения жильцов, не создавая прецедентов.

Как стало понятно из вышесказанного, только если в помещении есть не менее двух окон, если оно расположено на первом этаже, если имеет площадь более 28 кв.м, то при возможности присоединения к водопроводной

сети, канализации, теплоснабжению и обеспечению отдельного входа, оно может стать отдельной квартирой. При соответствии жилого объекта вышеописанным требованиям можно делать проект и разрешение реконструкции. Можно выделить следующие варианты:

- если в собственности находится квартира полностью, то согласование с соседями не обязательно, но в коммунальных квартирах без этого не обойтись; - заказ проекта и перепланировки с учетом раздела существующего жилого объекта на два отдельных. Такой вариант подойдет, когда площадь квартиры маленькая, допустим на две семьи, имеется два входа и полное взаимопонимание с соседями; - когда речь идет о доле в большой коммунальной квартире, расположенной на первом этаже, которую планируется частично реконструировать, то будет необходимо согласие всех собственников на перепланировку в письменном виде, что является проблемным<sup>5</sup>;

Когда возможность организации отдельного входа отсутствует, есть шанс легализации планируемых удобств, но полноценное владение квартирой-студией это не дает. Продажа доли квартиры в таком случае возможна только с помощью нотариата, при наличии письменных отказов от лиц, имеющих приоритет в праве на покупку<sup>6</sup>. В любом случае, сначала следует заказать проект перепланировки, причем преимуществом станет проект от представителей проектных организаций, которые знакомы со спецификой, готовых самостоятельно согласовать проект в инстанциях надзора, МВК, и даже, если понадобится, представить интересы заказчика в суде.

Изучив данный вопрос, можно сделать вывод, что собственники квартир-студий в старых домах, в коммунальных квартирах, не спешат официально оформлять перепланировку. Дело не в нежелании, а в отсутствии

---

<sup>5</sup> Утехин И. Очерки коммунального быта, 2001

<sup>6</sup> Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 09.09.2017)

возможности. Да, это процесс, требующий времени и затрат, но главная проблема в непредсказуемости финала, ведь слишком многие субъективные и объективные факторы способны свести на нет инициативу перепланировки.

Нелегальная перепланировка не запрещает проживания в таком помещении, допускает его продажу, но оно никогда не будет квартирой в собственности.

Существует еще один вариант обустройства комнаты в коммуналке. Если комната достаточно просторна и примыкает к санузлу или кухне, некоторые жильцы нелегально протягивают к ней трубы водоснабжения и канализации, что позволяет размещать на жилплощади маленький кухонный уголок с электроплитой, бойлером и мойкой, иногда даже душевую кабину. Но в таком случае в помещении нужно смонтировать водорозетки и выводы труб. Когда наступает необходимость, комната возвращается в прежний вид. Данные действия также не являются законными и в случае, если в коммунальной квартире произойдет коммуникационная авария, протечка воды, начнутся трещины в стенах, владельца этой комнаты или квартиры с перепланировкой и сетевыми врезками будут заведомо считать виновным.

#### **Использованные источники:**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.08.2017)
2. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 09.09.2017)
3. Герасимова Е. Ю. Советская коммунальная квартира: историко-социологический анализ (на материалах Петрограда-Ленинграда, 1991)
4. Утехин И. Очерки коммунального быта, 2001.
5. Черных А. И. Жилищный передел. Политика 20-х годов в сфере жилья // Социологические исследования, 1995.
6. Город — это не дома, а люди // Губернский город, 14.04.2006