**По вашим письмам**

Какие же виды работ нельзя официально согласовать? Это необходимо знать, прежде чем приступать к созданию проекта или эскиза вашей будущей преображенной квартиры. Ниже приводится список несогласуемых мероприятий по переустройству и (или) перепланировке. Его помогли составить специалисты Мосжилинспекции и консалтинговой компании "ЦЕНТРЮРСЕРВИС", оказывающей услуги по согласованию переустройства и перепланировки.

**1.** Не допускается размещение санузла (туалета, ванной или душевой) непосредственно над жилыми комнатами и кухнями. Возможен только один вариант - устройство санузла в верхнем уровне над кухней в двухуровневых квартирах (п. 9.22 СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные"). Ограничений по размещению других "влажных зон" - кухонь и постирочных - нет.

Таким образом, располагать кухню можно в любом месте квартиры, за исключением площади под санузлами соседей сверху (при условии соблюдения норм освещенности и вентиляции). Расширение и перенос санузлов возможны только в пределах прилегающих вспомогательных помещений: коридоров, холлов, прихожих, кладовых и т. д. На месте комнат и кухонь их устраивать не разрешается.

**2.** Нельзя закрывать доступ к оборудованию (вентилям, кранам и пр.) - п. 10.6 СНиП 31-01-2003, - а также устанавливать отключающие или регулирующие устройства на общедомовых инженерных сетях (п. 3.6 Приложения 2 к Постановлению Правительства Москвы № 73-ПП от 08.02.2005 г. в ред. № 883-ПП от 15.11.2005 г.).

**3.** Не допускается устройство теплых полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления (пп. 5 п. 1 "Мероприятий по переустройству" Приложения 1 к Постановлению № 73-ПП от 08.02.2005 г. в ред. № 883-ПП от 15.11.2005 г.).

**4.** Не разрешается установка каминов на твердом топливе в квартирах на всех этажах жилого дома, кроме верхнего этажа, а также любого уровня многоуровневой квартиры, размещенной последней по высоте в доме (п. 8.7 СНиП 31-01-2003, п. 3.43 МГСН 3.01-01 "Жилые здания").

**5.** Запрещается перенос радиаторов в застекленные лоджии и балконы (пп. 3 п. 1 "Мероприятий по переустройству" Приложения 1 к Постановлению № 73-ПП от 08.02.2005 г. в ред. № 883-ПП от 15.11.2005 г.).

**6.** Не допускается устройство непосредственного входа из спальни и кухни в санузел (ванную комнату) во всех квартирах, кроме элитных. Исключение - наличие другого помещения, оборудованного унитазом, с входом в него из коридора или холла (п. 4.13 МГСН 3.01-01).

**7.** Нельзя ликвидировать перегородку между комнатой и кухней, если последняя оснащена газовой плитой, особенно в однокомнатных квартирах. Помещения, оборудованные газовыми плитами, газовыми колонками и т. д., должны быть отделены от жилых комнат (п. 3.25 Приложения 2 к Постановлению Правительства Москвы № 758-ПП от 02.11.2004 г. "Об утверждении нормативов по эксплуатации жилищного фонда").

**8.** Не разрешается проектировать жилые комнаты и кухни без непосредственного естественного освещения (п. 5.1 СанПиН 2.1.2.1002-00 "Санитарно- эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям").

**9.** Не допускаются разборка (полная или частичная) межквартирных перегородок и устройство проемов в межквартирных стенах. Это возможно лишь при условии, что происходит объединение двух квартир (пп. 3 п. 2 "Мероприятий по перепланировке" Приложения 1 к Постановлению № 73-ПП от 08.02. 2005 г. в ред. № 883-ПП от 15.11.2005 г.).

**10.** Запрещается "захватывать" чердак, подвал, часть межквартир-ного тамбура и т. д., так как в соответствии с Жилищным кодексом (ст. 36) они являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

**Перечень ограничений**

В Приложении 2 к Постановлению Правительства Москвы № 73-ПП от 08.02.2005 г. в ред. Постановления № 883-ПП от 15.11.2005 г. приведен перечень ограничений на мероприятия по переустройству и (или) перепланировке помещений в жилых домах.

Не допускается переустройство помещений, при котором:

• Ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.

• Переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены в установлен-ном порядке к категории непригодных для проживания.

• Затрагиваются помещения в жилых домах, состоящие на учете штаба по делам гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, без соответствующего разрешения начальника штаба.

• Нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их разрушение.

• Устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.

• Предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции.

• Увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир.

В жилых домах типовых серий не допускается:

• Устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах- пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами.

• Устройство штраб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов.

• Устройство дополнительных проемов в стеновых панелях смежных по высоте помещений без согласования с проектной организацией - автором проекта жилого дома или его правопреемником, а при их отсутствии - без дополнительной экспертизы.