

Перепланировка или реконструкция. Что нужно знать собственнику, желающему увеличить жилую площадь за счет балкона

В соответствии с главой 4 Жилищного кодекса РФ, перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в техническую документацию жилого помещения. Поясняет ведущий инженер отдела обеспечения учетно-регистрационных действий Кадастровой палаты по Кабардино-Балкарской Республике Мухамед Гетегежев:

- По своей сути, перепланировка включает в себя перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений.

В нашем случае речь идет о присоединении балкона, а это уже попадает под понятие реконструкции.

Реконструкцией в соответствии со ст.1 Градостроительного кодекса РФ признается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций названного объекта, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Согласно п.2 раздела I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Определение состава общего имущества», в состав общего имущества включаются несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции.

Вместе с тем, ст. 290 Гражданского кодекса РФ, ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. К такому имуществу относятся несущие конструкции дома, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Таким образом, если собственник квартиры желает улучшить свои жилищные условия путем присоединения к квартире балкона, он должен заручиться согласием всех собственников квартир многоквартирного жилого дома и обратиться в орган, уполномоченный законодательством принять решение о выдаче разрешения на проведение реконструкции объекта капитального строительства.