



современный  
ДОМОСТРОЙ



Евгений Симонов

# БАЛКОН И ЛОДЖИЯ

ПРЕВРАЩАЕМ В УЮТНУЮ КОМНАТУ —  
БЫСТРО, ДЕШЕВО  
И СВОИМИ  
РУКАМИ



ПИТЕР®



**Евгений Витальевич Симонов**  
**Балкон и лоджия**  
Серия «Современный домострой»

*Текст предоставлен правообладателем*  
*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=586905](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=586905)*  
*Балкон и лоджия.: Пумер; Спб.; 2011*  
*ISBN 978-5-49807-858-8*

**Аннотация**

Балкон и лоджия уже давно перестали быть складом ненужных вещей и пустых банок. Сегодня они привлекают пристальное внимание дизайнеров, ведь на этих нескольких метрах можно создать уютный кабинет, детскую игровую комнату или вместительную гардеробную. Как это сделать быстро, дешево и грамотно, читайте на страницах книги. – Юридическое оформление перепланировки. – Остекление и утепление. – Обшивка балкона современными материалами. – Электричество и теплые полы на балконе и лоджии. – Секреты дизайна и стилевого оформления. – Особенности создания зимнего сада. Вполне вероятно, что после такого ремонта балкон или лоджия станут любимым местом в вашей квартире!

# Содержание

Введение	4
Глава 1	13
Юридический аспект присоединения либо расширения балкона	14
Составление плана работы в зависимости от назначения балкона	23
Конец ознакомительного фрагмента.	24

# **Евгений Симонов**

## **Балкон и лоджия**

### **Введение**

#### **Что такое балкон?**

Лет пятнадцать назад большинство наших соотечественников ответили бы на этот вопрос, не задумываясь: ясное дело, склад для всевозможных вещей. Именно на балконе десятилетиями хранились старый ковер, сломанная стиральная машина, которую почему-то жалко выбросить, отжившие свое ржавые кастрюльки, лыжи и т. п. Что думают на этот счет наши современники, особенно молодые, периодически просматривающие интерьерные глянцевые журналы? Правильно, балкон – одно из самых нужных помещений в доме.

Разумеется, немаловажно, какой вид открывается с балкона. Хорошо, если прекрасный пейзаж: его созерцание станет одной из форм отдыха. Можно оформить балкон в виде беседки или веранды, на которых будут устраиваться маленькие вечеринки. В этом случае к балкону предъявляются особенно высокие требования. Однако если в ближайшие 10 лет вы не увидите за окном ничего хорошего, а балконной

площади достаточно, то вполне можно воплотить самые смелые идеи – оборудовать тренажерный зал, солярий и даже бассейн. А размещенный на балконе зимний сад, например, уж точно избавит вас от необходимости ежедневно рассматривать подъемные краны.

Самый простой вариант – балкон-кабинет (рис. В.1). В любой квартире, даже небольшой, не помешает оборудовать кабинет на балконе, который будет размещаться как бы отдельно от остальных комнат. Здесь вы можете установить оригинальные стеллажи, способные вместить даже очень приличную библиотеку.



Рис. В.1. Балкон может успешно выполнять функции ка-

В эпоху советского строительства балконы на первых этажах многоэтажек не предусматривались, однако сегодня получить «добро» на возведение балкона в старом доме значительно проще. Поэтому, если вы устраиваете балкон на первом этаже, можете воспользоваться рядом оригинальных решений, таких как балкон-солярий. Главное – чтобы позволил бюджет.

Что касается стиля, в котором вы будете обустраивать лоджию либо балкон, то все зависит от интерьера квартиры в целом и предназначения данной площади. Сегодня многие вообще убирают перегородку между балконом и комнатой, тем самым расширяя последнюю (рис. В.2). Возможно, вы откажетесь от остекления (современные дизайнеры призывают именно к этому) и сделаете изысканный европейский балкончик, заменив тяжеловесный «стеклянный корабль» игривой ажурной решеткой, позволяющей не только украшать, но и защищать жилье от грабителей.

Вначале мысли о кардинальном переоборудовании балкона пугают. Однако, когда ремонт и все связанные с ним проблемы будут позади, вы вдруг осознаете, что теперь в любое время года у вас есть где принимать гостей. Балкон – место, располагающее к пользованию ажурными салфетками, стильной посудой и наслаждению экзотическими блюдами. Обставьте балкон стильно – вот вам и Монмартр.



**Рис. В.2.** Лоджия, отделенная стеклянной перегородкой, фактически является продолжением комнаты

По завершении переоборудования балкона вам останется лишь приобрести, например, комплект авангардных табуреток с ножками в виде блестящих металлических труб. Еще

один вариант – шезлонг – не слишком дорогое удовольствие, которое сегодня продается практически в любом магазине. Затем можно заказать у какой-нибудь мастерицы новое сиденье, сплетенное, скажем, из ярких полосок ткани, прикрепить его к старому и покрыть основу сидалища лаком.

Кстати, пока глава семьи устраивает на балконе теплый пол, хозяйка может попробовать себя в роли рукодельницы. Чтобы изготовить новое покрытие для шезлонга, достаточно точно рассчитать размеры цветных полосок, тогда швы уйдут под одну из них. Далее – дело техники: полоски застрачивают с изнанки, выворачивают и переплетают друг с другом. После этого обметанную плетенку вручную пришивают к прежнему сиденью шезлонга по периметру.

Если балкон совсем маленький – следует отказаться от использования столика и заменить его плетеным ящиком-табуретом из ротанга. Такие вещи стоят дешево на выставках-продажах восточных товаров.

Во многих квартирах есть старая мебель из хвойного массива. Со временем, как правило, люди приобретают более модную. А вот для интерьера балкона она не устареет никогда. Хвоя сама по себе является как бы продолжением солнечного света, его «отражателем». Поэтому такую мебель для сохранения «натуральности» даже не отделывают. В пасмурный день она будет оживлять ненастную картину, в солнечный – усиливать ощущение тепла. Довершит общий вид «деревенский» веселый коврик в полоску. Если на балконе



будут присутствовать деревянные стулья, то хорошо украсить их декоративными подушками ярких расцветок.

Если параметры балкона позволяют, можно разместить на нем гамак. Подвесная лежанка превратит балкон в импровизированный пляж. Сегодня можно приобрести очень интересные гамаки, например сплетенные из огромных листьев агавы (техника плетения напоминает макраме). Такой гамак очень прочный и выдерживает вес до 200 кг.

Если балкон будет использоваться как беседка для посиделок – имеет смысл обзавестись сервировочной тележкой из массива дерева. Можно прикрепить к ней по бокам по две доски, навесив их на рояльные петли, а между ножками тележки (чтобы не звенели бутылки) устроить перегородки из круглых колышков.

Предложу еще один вариант превращения старого ненужного столика в образцовый «балконный»: красим старый стол белым акрилом, отделяем столешницу креповыми малярными лентами на клею (ширина зависит от вашей фантазии), а промежутки между ними окрашиваем разноцветным акрилом. Останется залакировать изделие.

Есть решения и для совсем крохотного балкона. Например, откидной столик, изготовленный из простого подноса, закрепленного на ограждении с помощью петель. Чтобы вращать его от горизонтали до вертикали, понадобится крепление из двух коротких металлических цепей. Стулья на подобном балконе также лучше использовать складные.

Приобретя изготовленный из нержавейки компактный гриль, вы сделаете балкон своего рода беседкой для барбекю.

Конечно, необходимо упомянуть и о более мелких аксессуарах – прежде всего, свечах в стилизованных садовых подсвечниках. Можно использовать аквариум, наполненный искусственными камнями либо сухими лепестками роз, стильные сервировочные салфетки, живые и искусственные цветы, особенно убранные в гирлянду.

Задавшись целью, вы найдете и совсем раритетные вещи, например старые бабушкины этажерки. Ярко расписанные флористическим орнаментом, они станут стеллажом для фруктов и сладостей.

Увлечлись? Однако, прежде чем начать работу над оформлением балкона, следует вынести с него все ненужные вещи, удалить остатки прежних покрытий, произвести зачистку. Остекление, укладка пола, обшивка стенных поверхностей, установка кованого ограждения (в случае если вы запланировали «французский» балкон) – это далеко не все этапы предстоящих работ. О последовательном возрождении старого балкона вы прочтете на страницах этой книги, снабженной видеокурсом с прикладным мастер-классом.

Не жалейте фантазии, не экономьте на материалах. В добрый путь! На страницах книги и из уникальных видеоуроков вы узнаете, как юридически оформить перепланировку балкона, какие материалы лучше использовать при остеклении, утеплении, обшивке балкона либо лоджии, как прове-

сти электричество и установить теплый пол. Также я поделюсь секретами балконного дизайна и создания зимнего сада.

Не забывайте: прежде чем начать воплощение мечты в реальность, свои скромные (либо не очень) архитектурные замыслы придется согласовать с жилищно-коммунальными службами. Ведь сегодня для абсолютно всех собственных инициатив, влияющих на архитектуру здания, необходимо получить разрешение региональной архитектурной службы. Поверьте, в этом больше здравого смысла, нежели бюрократии. Хаос плох всегда, в том числе во внешнем виде дома, в котором вы живете. Ведь благодаря фантазиям многочисленных жильцов здание может стать узнаваемым издали благодаря несколько комическим, если не сказать обиднее, очертаниям.

Вместе с тем, приступая к перепланировке и реставрации балкона, помните, что вы делаете это для себя и своих друзей, а не для прохожих. Ваша задача – превратить балкон или лоджию в одно из самых любимых и удобных мест в квартире (рис. В.3).



**Рис. В.3.** Только от нас зависит, станет ли балкон любимым местом в доме

# **Глава 1**

## **Современный балкон: расширяем жилое пространство**

Казалось бы, ремонт балкона либо лоджии даже сравнить нельзя с глобальным ремонтом в новой или старой квартире. Ведь эти работы несопоставимы по масштабу со, скажем, совмещением санузла или установкой навесного потолка. Тем не менее остекление балкона (лоджии) считается перепланировкой. И подходить к работам придется именно с этой точки зрения.

# **Юридический аспект присоединения либо расширения балкона**

Вы должны понимать, что любые перемены во внешнем архитектурном облике всего здания относятся к реконструктивным работам, которые, говоря казенным языком, осуществляются с целью улучшить эксплуатационные качества помещений. Это и устройство отдельного входа в квартиру с улицы или из подъезда при наличии общего тамбура с соседями, и устройство тамбура при его изначальном отсутствии, и возведение козырьков, навесов, новых балконов и лоджий, их остекление, изменение форм окон, закладка и устройство новых оконных и дверных проемов. К реконструктивным работам также относят установку кондиционеров, антенн, других наружных технических средств.

Практически любое изменение, которое вы пожелаете внести в конфигурацию квартиры, должно быть официально согласовано с соответствующими инстанциями. По завершении работ на уже нетиповую квартиру Бюро технической инвентаризации (БТИ) выдает новые документы (рис. 1.1).

Грамотное оформление перепланировки начинается с дизайн-проекта, где отражены все изменения, которые вы хотите сделать у себя дома. Чтобы присоединить к жилью балкон или лоджию, потребуется также полный комплект документов.

Чем сложнее задуманные перемены, тем большие трудности могут возникнуть при их согласовании. При больших объемах работ и значительных технико-нормативных изменениях потребуется проект перепланировки – техническая документация, полученная на основе технического заключения, в полной мере отражающая изменения относительно старой планировки и учитывающая все конструктивные элементы, инженерные системы и коммуникации.



**Рис. 1.1.** Объединив комнату и лоджию, получаем квартиру-студию

Согласование новшеств бывает простым и сложным. Про-

стая перепланировка утверждается по эскизу, сложная – по проекту. Некоторые ремонтные работы вовсе не требуют согласования.

### **ПРИМЕЧАНИЕ**

Даже если намеченный ремонт связан только с оборудованием удобного балкона, следует знать о том, что разрешено и что запрещено законом в отношении всего жилья, чтобы невзначай не нарушить Жилищный кодекс и не нажить проблем.

Среди дозволенных работ по перепланировке балконов и лоджий – демонтаж подоконника с сохранением несущей перемычки и последующим монтажом витражей или дверей. Однако если вы решили объединить кухню и лоджию или присоединить балкон к комнате, то помните, что запрещено:

- ◆ полностью демонтировать несущие опоры, стены и балки;
- ◆ проводить перепланировку, при которой образуются помещения без приборов отопления (перенос радиаторов категорически запрещен);
- ◆ помещать отопительные приборы на стены, смежные с соседними квартирами.

Невозможно получить разрешение на перепланировку помещения, которое находится в здании, предназначенном к сносу в срок три года (за исключением случаев, когда перепланировка необходима для безопасности жильцов). Не дадут добро на переустройство, если в результате будет нару-



шена прочность несущих конструкций, увеличится нагрузка на них и появится угроза разрушения здания, ухудшится внешний вид фасада, снизится его сохранность, будут нарушены противопожарные коммуникации. Кроме того, для согласования перепланировки в обязательном порядке необходимо письменное и нотариально заверенное согласие всех совершеннолетних жильцов и собственников квартиры.

Согласование перепланировки *по эскизу* возможно при наличии эскиза, перенесенного на поэтажный план БТИ.

*Проект перепланировка* должен составляться в специальной проектной организации, имеющей лицензию на выполнение проектов. Только тогда он будет обладать юридической силой и подлежать согласованию. Перепланировка по проекту бывает двух видов – с внесением изменений в несущие конструкции помещения и без них. Перепланировка по проекту без затрагивания несущих конструкций согласуется значительно проще и быстрее, чем второй вариант, который требует технического заключения и полноценного проекта. Для разработки технической документации проекта перепланировки необходимы эскиз, выполненный на плане БТИ, и собственно поэтажный план БТИ с экспликацией квартиры до перепланировки. Проектная организация должна предоставить заказчику (то есть хозяину квартиры) техническое заключение о состоянии несущих конструкций здания и возможности частичного переустройства, а также проект перепланировки.

*Техническое заключение* подтверждает, что стены, предназначенные для демонтажа, на самом деле не являются несущими. В данном документе должны содержаться информация об инженерных обследованиях и выводы о возможности перепланировки. Такие заключения выдает проектная организация, имеющая лицензию на их выдачу.

Когда нужно узаконить уже осуществленную перепланировку, проектная организация определяет соответствие выполненных работ строительным, санитарным и пожарным нормам, состояние перекрытий при новых нагрузках и т. п.

При затрагивании несущих стен и конструкций необходимо также согласование с автором проекта дома (проект дома является объектом защиты авторского права) – им, как правило, выступает проектный НИИ городского или областного значения.

Разрешение на перепланировку выдает Жилищная инспекция округа. Сроки и стоимость согласования зависят от многих факторов: характера перепланировки, площади переустраиваемого помещения, этажа, на котором расположена квартира, и др.

◆ Обычно согласование перепланировки по эскизу занимает 1–2 месяца.

◆ На согласование перепланировки по проекту, не затрагивающей несущие конструкции, потребуется 3–4 месяца.

◆ Согласование перепланировки по проекту, затрагивающей несущие конструкции, длится 4–6 месяцев.

Необходимо собрать полный пакет документов, в который входят:

1. заявление о готовящейся перепланировке квартиры или отдельных помещений со списком мероприятий, описанием режима и указанием срока выполнения работ;
2. нотариально заверенная копия документов, устанавливающих права на помещение (свидетельство о собственности, аренды, договор купли-продажи и т. п.);
3. нотариально заверенное согласие всех собственников помещения;
4. проект перепланировки, копия лицензии организации, подтверждающая законность проектировочных работ;
5. техническое заключение, копия лицензии организации, подтверждающая право выдачи заключения;
6. документация из БТИ: действующий поэтажный план и экспликация к поэтажному плану (форма № 22); форма 1а (последнее обследование должно быть произведено не более 10 лет назад, а получить его нужно не позднее чем за один год до начала работ). При несоответствии площади в документах БТИ и свидетельстве на право собственности (договоре аренды) дополнительно заказывают справку о причинах изменения площади. Несовпадение в указанных документах адреса требует также заказа справки об идентификации адреса объекта. Если уже выполненная перепланировка отражена в поэтажном плане БТИ (красные линии), то заказывается поэтажный план до перепланировки (черные ли-

нии);

7) согласование проекта перепланировки с уполномоченными организациями: архитектурно-планировочным управлением (АПУ), Госсанэпиднадзором, Госпожнадзором (ГО и ЧС), эксплуатирующей организацией (ДЕЗ, ТСЖ и т. п.), Госэкспертизой (в зависимости от сложности работ), авторами проекта дома (при затрагивании несущих конструкций), газовой технической инспекцией (если дом газифицирован);

### **ПРИМЕЧАНИЕ**

Когда речь идет о застеклении балкона или лоджии, в АПУ уточняется, существует ли проект остекления для всего дома в целом. При его наличии остекление должно проводиться в общем стиле. Если такого проекта нет, АПУ требует разработать единый проект остекления.

8. договор на авторский надзор с проектной организацией;

9. страховка третьих лиц на время проведения строительно—монтажных работ;

10. дополнительно могут понадобиться договор на вывоз мусора, договор на технадзор с балансодержателем, акт-обязательство, справки из РЭУ. Если перепланировка предполагает изменения в инженерном оснащении (замена, установка теплового, газового, электротехнического оборудования), проект следует согласовать с соответствующими организациями;

11. выписка из домово́й книги;

12. выписка из финансово-лицевого счета об отсутствии задолженности за коммунальные платежи (выписки рекомендуется брать в последнюю очередь, так как срок их действия составляет всего один месяц).

При согласовании по проекту таких мероприятий, как остекление балкона (лоджии), указанный список документов дополняется расчетами по шумам, теплотехнике и др.

Полный пакет документов сдают в Единое окно Жилищной инспекции. Рассмотрение дела занимает от 20 до 45 рабочих дней. По истечении этого срока вы должны получить либо разрешение на переустройство жилья, либо аргументированный письменный отказ. Разрешение выдается на официальном бланке с указанием сроков и порядка проведения работ, с перечнем всех видов работ, которые разрешены в соответствии с согласованными документами.

Когда ремонт закончен, необходимо провести комиссионную приемку выполненных работ и зарегистрировать перепланировку. Комиссия принимает работы, только если выполнен ряд условий.

◆ Работы произведены в строгом соответствии с проектными материалами.

◆ Разработчики проекта осуществляли авторский надзор за работами.

◆ В процессе работ должностные лица имели доступ к объекту для контроля, проверки жалоб и т. д.

◆ Соблюдались ограничения на выполнение работ в жилых домах.

◆ При изменениях в проектной документации разрешительные бумаги переоформлялись в соответствующих инстанциях.

Подписание акта комиссии является основанием для снятия перепланировки с контроля и внесения изменений в поэтажный план БТИ. Последняя стадия – заказ в БТИ нового поэтажного плана с отражением новой планировки квартиры.

Если во время перепланировки общая площадь квартиры поменялась, то необходимо обратиться в Федеральную регистрационную службу за новым свидетельством о собственности, в котором будет указана реальная площадь квартиры после переделки, соответствующая документам из БТИ. Такие ситуации возникают при объединении квартир, присоединении тамбуров, балконов и лоджий.

# **Составление плана работы в зависимости от назначения балкона**

Спектр будущих работ, объем и наименования материалов определяются исходя из целевого назначения балкона или лоджии (мини-кафе, гардеробная, кабинет, детская, зимний сад, тренажерный зал). Понятно, что столетия назад люди придумали балкон, чтобы жить в теплом помещении и одновременно все-таки иметь доступ к свежему воздуху. Однако сегодня, когда мы говорим о реконструкции балкона, в первую очередь имеем в виду остекление. Все остальное – вторично и зависит от пожеланий и финансовых возможностей хозяина квартиры. Более того, зачастую ремонт балкона или лоджии исчерпывается остеклением. В связи с этим в новых домах, особенно тех, что возводятся в крупных городах, остекление лоджий и балконов изначально закладывается в проекты жилищного строительства.

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.