

Материал подготовила  
ТАТЬЯНА ГАГАРИНА

## плюс 6 м<sup>2</sup>

ОСТЕКЛЕНИЕ  
И УТЕПЛЕНИЕ  
ЛОДЖИИ В ТИПОВОМ  
ПАНЕЛЬНОМ ДОМЕ



не надо. Что касается остекления лоджии, её утепления и обогрева, то проводить подобного рода модернизацию следует по проекту, выполненному, по меньшей мере, квалифицированным специалистом (а в идеале – проектной организацией, имеющей соответствующие лицензии). Дальнейшие шаги должны совершаться в соответствии с законодательными документами, которые регулируют вопросы переустройства жилого фонда в регионе.

Скажем, в Москве действуют два акта: Закон № 37 г. Москвы от 29.09.1999 г. «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории г. Москвы» и Постановление Правительства Москвы от 08.02.2005 г. № 73-ПП «О порядке переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах на территории г. Москвы» с приложением «Перечень мероприятий по переустройству и перепланировке



Как превратить маленькую квартирку в роскошные апартаменты? Купить соседнюю жилплощадь и сломать межквартирную перегородку. Шутка. В действительности такой способ наращивания квадратных метров подходит, мягко говоря, далеко не каждому. Но кое-что сделать всё-таки можно. Например, включить в жилое пространство «неприкаянную» лоджию

**М**ы намеренно употребили слово «включить», а не «присоединить». Объединение жилых помещений с балконами и лоджиями – дело весьма щекотливое с точки зрения согласования в соответствующих инстанциях. Важно, чтобы такое переустройство квартиры не навредило соседям и дому в целом. Присоединение же балкона или лоджии означает,

во-первых, утепление и организацию обогрева холодной части здания и, во-вторых, удаление балконного (оконного) блока и расширение проёма в наружной стене. Последнее повлечёт за собой нарушение теплового контура дома и ослабление его несущих (или самонесущих) конструкций. Делать это не советуем. То есть выломать оконный блок – ещё куда ни шло, а вот стены трогать

жилых и нежилых помещений в жилых домах и условия их проведения». Правда, здесь есть один принципиальный нюанс. Остекление балконов и лоджий квартиры необходимо согласовывать по специальной процедуре, в том числе и в Комитете по строительству и архитектуре города Москвы (в «Москомархитектуре»). Подобные преобразования классифицируются не более и не менее, как реконструкция фасадной части подъезда. Но, судя по виду столичных домов, такие строгости москвичей нисколько не смущают. А если столичные власти не отслеживают ситуацию, то что говорить о регионах. Там и соответствующие постановления зачастую не приняты.



## НОВАЯ ЖИЗНЬ ЛОДЖИИ

В результате системной модернизации старая захламлённая лоджия превратилась в изысканную и комфортную приват-гостиную. Причём кардинальные изменения произошли не только с внутренним содержанием. С улицы нашу лоджию тоже не узнать. Выдавшее виды проржавевшее стальное ограждение заменили безупречным пластиковым сайдингом.



**1.** Бетонное основание очищают, грунтуют и выравнивают  
**2.** По краю плиты выкладывают стенку из пенобетонных блоков  
**3.** Приступают к монтажу окна. Устанавливают рамы и объединяющий профилирующую опору



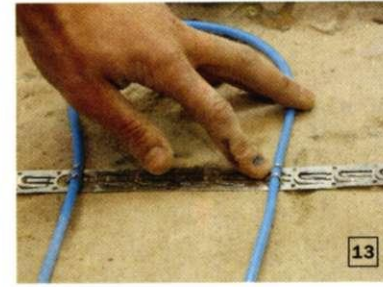
**4, 5.** Оконные рамы крепят к потолку и ограждающей стенке с помощью монтажных петель и саморезов  
**6.** Снаружи устанавливают козырёк из оцинкованной кровельной стали с защитно-декоративным полимерным покрытием



**7.** Готовят к монтажу створки, заполненные стеклопакетами  
**8.** Проверяют вертикальность положения рам, затем навешивают створки  
**9.** Монтируют водоотлив из оцинкованной стали с полимерным покрытием



**10.** Ограждающую пенобетонную стенку штукатурят  
**11.** На потолок лоджии наклеивают пенофол



**12.** Саморезами к потолку прикручивают листы гипсокартона под чистовую отделку  
**13.** К плите крепят монтажную ленту для фиксации греющего кабеля, укладываемого змейкой



**14.** Устанавливают датчик температуры, помещённый в гофротрубу. К терморегулятору подключают силовую кабель  
**15.** Нагревательную секцию закрывают стяжкой, укладывают плитку

### НАЧАЛО СЛАВНЫХ ДЕЛ

Героиня нашей статьи, хозяйка крошечной квартиры на первом этаже девятиэтажного дома, решила утеплить лоджию, чтобы хоть немного «раздвинуть» границы единственной комнаты. Был тщательно продуман план мероприятий, получены рекомендации профессионалов, проведены необходимые расчёты.

Первым делом избавились от старого остекления. Пол тоже освободили от растрескавшейся плитки. Поверхность плиты перекрытия очистили от пыли, цементной крошки и другого мусора. Чтобы придать ограждению лоджии статус наружной стены, по краю плиты возвели стенку из лёгких и тёплых пенобетонных блоков, способную

