

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему «Перепланировка и переустройство жилых помещений»

Студент

К.В. Папоян

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А.В. Сергеев

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой канд. юрид. наук, доцент, А.Н. Федорова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ Г.

Тольятти 2019

Аннотация

Актуальность данной бакалаврской работы выражена в том, что число желающих улучшить свои жилищные условия – пристроить что-то, уменьшить, а потом все это зарегистрировать – не сокращается. Зачастую, проводя перепланировку или переустройство жилого помещения, некоторые даже понятия не имеют, что существует определенная процедура проведения данных действий, что необходимо производить соответствующие согласования, а также не знают о юридической ответственности за нарушения этого порядка. В итоге это может стать причиной гибели людей и разрушения объектов в результате проведения названных работ.

Цель исследования представляет собой детальное изучение теоретической части данной темы, выявление особенностей и полноты правового регулирования, исследования системы отношений, анализ и обобщение судебной практики, а также формулировка общей процедуры осуществления названных работ с требованиями, соблюдение которых позвонит избежать негативных последствий.

Задачами исследования является рассмотрение понятия жилого помещения, выявление его признаков, изучение понятий переустройства и перепланировки жилых помещений, определение и раскрытие особенностей их механизма: основания, и порядок проведения, а также выявление проблем, возникающих в ходе переустройства, перепланировки жилых помещений и правовых последствий самовольного их осуществления.

Объектом исследования в работе выступают жилищные отношения, возникающие при осуществлении переустройства и перепланировки жилого помещения.

Предметов исследования данной работы являются правовые нормы, регулирующие процедуру переустройства и перепланировки жилого помещения.

Методология исследования представлена в виде общенаучных методов – анализ и синтез, а также частно-правовых методов – формально-юридический и сравнительно-правовой.

При написании дипломной работы были использованы: нормативно-правовые акты, специальная литература, а также материалы судебной практики. Общее количество – 49 источников.

Объем работы составил 66 страниц.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И ПЕРЕУСТРОЙСТВА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	9
1.1. Понятие и признаки перепланировки и переустройства жилых помещений.....	9
1.2. Виды перепланировки и переустройства жилых помещений.....	19
ГЛАВА 2. ПРОЦЕДУРА ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И ПЕРЕУСТРОЙСТВА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	25
2.1. Порядок подачи заявления и основания проведения перепланировки (переустройства) жилых помещений.....	25
2.2. Порядок осуществления перепланировки (переустройства) жилых помещений.....	34
2.3. Правовые последствия самовольной перепланировки (переустройства) жилых помещений.....	42
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	57
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	60

ВВЕДЕНИЕ

Одним из основных, законодательно установленных, прав человека является право на жилище. Оно гарантировано каждому, согласно статье 40 Конституции РФ¹, статье 25 Всеобщей декларации прав человека² и статье 8 Конвенции о защите прав человека и основных свобод³.

Право граждан производить улучшения своей недвижимости гарантируется тем, что каждый имеет право на свободное использование своего имущества для любой, не запрещенной законом экономической деятельности (ч. 1 ст. 34 Конституции РФ). Говоря иначе, собственник имеет право в отношении принадлежащего ему имущества по своему собственному усмотрению совершать любые действия по владению, пользованию и распоряжению, которые не противоречат действующему законодательству и охраняемым им законным интересам других лиц. Желая улучшить свои жилищные условия, сделать их более комфортными и уютными, практически каждый собственник все чаще пользуются возможностью переустройства и перепланировки жилья. В этой связи вопрос переустройства и перепланировки жилого помещения представляет особый интерес и требует отдельного рассмотрения.

Данная тема исследования является актуальной, поскольку число желающих улучшить свои жилищные условия – пристроить что-то, уменьшить, а потом все это зарегистрировать – не сокращается. Чаще всего, при проведении работ по перепланировке или переустройству жилого помещения, многие и понятия не имеют, что существует определённая

¹ «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // «Собрание законодательства РФ», 04.08.2014, N 31, ст. 4398, ст. 40.

² «Всеобщая декларация прав человека» (принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948) // «Российская газета», 05.04.1995, N 67, ст. 25.

³ «Конвенция о защите прав человека и основных свобод» (Заключена в г. Риме 04.11.1950) (с изм. от 13.05.2004) // «Собрание законодательства Российской Федерации», N 2, 08.01.2001, ст. 163, ст. 8.

процедура производства данных действий, заключающаяся, прежде всего, в необходимости согласования, а также что за нарушение порядка процедуры установлена юридическая ответственность. В итоге это может привести к гибели людей и разрушению объектов в результате проведения названных работ. Логика обычного гражданина в данных случаях проста – «помещение принадлежит мне, значит, могу делать с ним все что захочу». Именно поэтому большая часть таких работ, по сути, проводится нелегально. С одной стороны можно, конечно, обвинять граждан, что они не законопослушны, но если разобраться, то сама процедура согласования выстроена таким образом, что пройти ее легально не просто. В то же время, если переустройство или перепланировка проведены без соблюдения определенных технических правил, то это создаст реальную угрозу и для других жильцов.

Так на современном этапе обострилась проблема правовой регламентации отношений, связанных с переустройством, перепланировкой жилья. По сравнению с ранее действовавшими нормами права современное законодательство более детально регулирует отношения по переустройству и перепланировке. В нем выделена отдельная глава, которая посвящена регулированию данного вопроса. Впервые на уровне закона закреплено понятие перепланировки и переустройства жилого помещения. Тем не менее, многочисленные обращения граждан по вопросам переустройства, перепланировки жилья свидетельствуют о существовании спорных вопросов в данной сфере. В частности, сегодня остро стоит проблема правовых последствий самовольной перепланировки, переустройства жилых помещений.

Целью дипломной работы является глубокое изучение теоретической части выбранной темы, выявление особенностей, полноты правового регулирования, комплексное исследование системы отношений, анализ, обобщение судебной практики и формулировка общей процедуры осуществления работ, а также требований, соблюдение которых позволит избежать негативных последствий.

Для достижения поставленных целей определены следующие задачи: рассмотрение понятия жилого помещения, выявление его признаков, изучение понятий переустройства и перепланировки жилых помещений, определение и раскрытие особенностей их механизма: основания, и порядок проведения. Анализируя точки зрения разных авторов, основываясь на нормах действующего законодательства, важно также выявить проблемы, возникающие в ходе переустройства, перепланировки жилых помещений и правовые последствия самовольного их осуществления.

Объектом исследования в работе выступают жилищные отношения, возникающие при осуществлении переустройства и перепланировки жилого помещения.

Предметом исследования данной работы являются правовые нормы, регулирующие процедуру переустройства и перепланировки жилого помещения.

При написании дипломной работы использовались следующие методы: анализ, формально-юридический, сравнительно-правовой.

Теоретическую основу дипломной работы составляют труды ведущих авторов, как С.П. Гришаев, И.В. Балтутите, В.А. Белов, В.А. Бетхер и другие.

Нормативной базой исследования выступает система действующих источников права, в частности, положения Конституции РФ, российского гражданского, жилищного законодательства и федеральных законов.

Структура дипломной работы состоит из введения, двух глав, заключения и списка использованной литературы.

Первая глава включает в себя два параграфа. В первом параграфе раскрываются понятие и признаки перепланировки и переустройства жилых помещений, во втором параграфе перечислены их виды.

Во второй главе, включающей три параграфа, рассматривается процедура перепланировки и переустройства жилых помещений. Первый ее параграф поясняет порядок подачи заявления и основания проведения перепланировки, переустройства жилых помещений. Второй параграф

данной главы уточняет порядок осуществления перепланировки, переустройства жилых помещений. Третий параграф посвящен разбору правовых последствий самовольной перепланировки, переустройства жилых помещений.

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И ПЕРЕУСТРОЙСТВА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1.1. Понятие и признаки перепланировки и переустройства жилых помещений

Прежде чем перейти к понятиям перепланировки и переустройства, следует дать определение термину жилое помещение и разобраться в том, каковы его признаки и что к нему относится.

Понятие жилого помещения содержится в пункте 2 статьи 15 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ). Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан⁴, то есть отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Данное определение уже хранит в себе ключевые признаки, присущие всем жилым помещениям.

Так, в монографии Белова В.А. «Жилое помещение и обязательственные отношения» выделяются следующие отличительные признаки жилого помещения:⁵

1) Объект недвижимости.

В своих комментариях к нормам жилищного законодательства, кандидат юридических наук Гришаев С.П. справедливо указывает, что принадлежность жилых помещений к недвижимости установлена ЖК РФ. В Гражданском кодексе РФ (далее – ГК РФ) о жилых помещениях как разновидности недвижимого имущества не упоминается⁶, между тем, согласно ст. 8.1, 130, 131 ГК РФ, данный признак содержит в себе следующие элементы:

⁴ «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // «Собрание законодательства РФ», 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14, ст. 15.

⁵ Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения. – М.: Юстицинформ, 2018. С. 8.

⁶ Гришаев С.П. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации // СПС КонсультантПлюс. 2018. С. 56 – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 27.02.2019)

- прочная связь с землей;
- отсутствие реальной возможности перемещения в пространстве без несоразмерного ущерба;
- регистрация в государственном кадастре недвижимости.

2) Изолированность и обособленность.

В современное время на уровне законодательства отсутствуют определения понятий изолированности и обособленности, несмотря на это, уполномоченные органы определяют их следующим образом: под обособленностью понимается наличие стен (перегородок), а под изолированностью – возможность исключения доступа в помещение посторонних лиц (собственников других помещений).⁷ Подобное истолкование усматривается у правоприменителей – условием изолированности жилого помещения считается наличие отдельного входа (и, соответственно, выход) из мест общего пользования в квартире (жилом доме), такое помещение не используется гражданами, которые проживают в других жилых помещениях (комнатах) (или этим же гражданином), для прохода в свои жилые помещения (комнаты) в квартире (жилом доме).⁸

3) Пригодность для постоянного проживания.

Данный признак раскрывается посредством соответствия жилого помещения критериям благоустроенности применительно к условиям соответствующего населенного пункта. В свою очередь, основания для признания жилого помещения непригодным для проживания содержатся в разделе III постановления Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47⁹.

⁷ Письмо Росреестра от 9 января 2014 г. N 14-исх/00072-ГЕ/14 «О направлении писем по вопросу, связанному с изолированностью и обособленностью помещений в здании или квартире» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 11.03.2019)

⁸ Письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 5 августа 2013 г. N 08-2508-КЛ «О рассмотрении обращения» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 10.03.2019)

⁹ Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 24.12.2018) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» // «Российская газета», 10.02.2006, N 28, раздел 3.

4) Соответствие установленным санитарным, техническим и иным требованиям законодательства.

Лужиной А.Н. в учебном пособии «Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды»¹⁰ детально разобраны требования, которым должно отвечать жилое помещение. Которые, в свою очередь, находят закрепление в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47.¹¹

В соответствии с пунктом 1 статьи 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся:¹²

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Согласно постановлению Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 24.12.2018) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем.

¹⁰ Лужина А.Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: учебное пособие. – М.: РГУП, 2017 С. 46.

¹¹ Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 24.12.2018) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» // «Российская газета», 10.02.2006, N 28.

¹² «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // «Собрание законодательства РФ», 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14, ст. 16; «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // «Собрание законодательства РФ», 29.01.1996, N 5, ст. 410, ст. 673.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.¹³

Перечень, указанный в постановлении Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 24.12.2018) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», был дополнен пунктом 5(1) следующего содержания: «Садовым домом признается здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании».¹⁴

Введение данного пункта дало гражданам право признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, без обращения в суд, соблюдая порядок, содержащийся в VI разделе постановления Правительства РФ от 28.01.2006 N 47.

Подводя итог вышесказанному отметим, что рассмотренные выше признаки, являются основополагающими признаками жилого помещения. Однако в некоторых случаях законодатель также вводит в качестве дополнительного признака – благоустроенность. Данный признак

¹³ Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 24.12.2018) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» // «Российская газета», 10.02.2006, N 28, п. 5 Общие положения.

¹⁴ Постановление Правительства РФ от 24.12.2018 N 1653 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 29.12.2018, п. «в» ч. 4 (дата обращения: 10.03.2019)

первоначально используется в отношении жилых помещений, в составе государственного, муниципального жилищных фондов, фонда социального использования. Не влияя на статус помещения как жилого, этот признак также в значительной мере определяет его рыночную стоимость.

В действующем жил кодексе РФ одним из важнейших признаков при решении вопросов связанных с выселением граждан из жилых помещений, полученных по договорам социального найма является признак благоустроенности. Так, в соответствии с положениями ст.84 ЖК РФ такое выселение, производимое в судебном порядке представляется возможным как с представлением других жилых помещений, так и без предоставления таковых.

Таким образом, можно сделать вывод, помещение должно отвечать определенным требованиям для того, чтобы считаться жилым. И только жилое помещение, соответствующее всем изложенным требованиям, сможет гарантировано удовлетворить жилищные потребности граждан, использующих его как место проживания, отдыха, научной, творческой и иной, не противоречащей закону, деятельности. При необходимости обеспечения большей комфортности жилого помещения допускается его переустройство и (или) перепланировка, где главное соблюсти установленный действующим законодательством порядок их осуществления, тем самым исключить нарушения прав и законных интересов других граждан.

Теперь Жилищный кодекс РФ содержит отдельную главу 4 по регулированию вопроса переустройства, перепланировки жилых помещений, тогда как в старом ЖК РСФСР, была только ст. 84, формулирующая общие правила таких действий.¹⁵

¹⁵ «Жилищный кодекс РСФСР» (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) (ред. от 20.07.2004) // Утратил силу.

Так, статья 25 ЖК РФ содержит легальные определения переустройства и перепланировки¹⁶:

1) Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

2) Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Эти термины объединены единым последствием – в облик жилого помещения (и в технический паспорт), в результате этих действий будут внесены изменения. Но поскольку, что изменения вносятся в разные составляющие жилого помещения (конфигурацию), их и принято разграничивать между собой на переустройство и перепланировку.

Согласно толковому словарю русского языка Ожегова С.И. и Шведовой Н.Ю., «конфигурация» представляет собой «внешнее очертание, а также взаимное расположение предметов или их частей»¹⁷.

Перейдя к отдельному рассмотрению каждого из понятий, следует отметить, что условия порядок проведения работ по перепланировке (переустройству) регулируются не только главой 4 ЖК РФ. Развернуто детализируются данные понятия в нормах Постановления Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Так, под перепланировкой, в целом понимается любое изменение несущих конструкций жилого помещения, перечень которых подробно изложен в п.п. 2 п. 1.7.1. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных выше названным Постановлением Госстроя № 170.

¹⁶ «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // «Собрание законодательства РФ», 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14, ст. 25.

¹⁷ Ожегов С.И. и Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка: 80 000 слов и фразеологических выражений / Российская академия наук. Институт русского языка им. В.В. Виноградова. – 4-е изд., дополн. – М., 1998. С. 292.

Перепланировка предусматривает, как правило, внутреннее переустройство квартиры в форме объединения жилых комнат, соединения жилых комнат с кухней или прихожей, объединения ванной комнаты и туалета – следовательно, перепланировка жилого помещения – это изначально такое изменение его конфигурации, которое затрагивает несущие стены, полы, потолки, поэтому, требует отражения изменений в техническом паспорте. Значит, любые перечисленные действия, не требующие изменений в техническом паспорте, не могут рассматриваться как переустройство или перепланировка жилого помещения.

Изложенное позволяет сделать вывод, что перепланировка жилого помещения – это все, что связано со стенами и горизонтальными перекрытиями, то есть любое изменение несущих конструкций, перегородок, стен является не чем иным, по сути, как перепланировкой.

Следующий термин, которому в главе 4 ЖК РФ уделяется пристальное внимание, – это переустройство жилого помещения. В ст. 25 ЖК РФ законодатель, по аналогии, формулирует лишь обобщенный перечень работ по переустройству. Его, как и по перепланировке, дополняют положения, изложенные в пункте 1.7.1 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя № 170. Там же, в качестве синонима переустройства использован термин «переоборудование».¹⁸

Перечень мероприятий по переустройству в принципе не может являться закрытым, и все их множество можно условно именовать переоборудованием жилого помещения.

Главное помнить, не любое переоборудование является юридически значимым и требует внесения изменений в технический паспорт квартиры, например, замена одной люстры на другую, она не подпадает под признаки

¹⁸ Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176) // «Российская газета», 23.10.2003, N 214 (дополнительный выпуск), п. 1.7.1.

переустройства и должна рассматриваться как переоборудование, не требующее согласований и разрешений.

Все переделки, называемые переустройством, влекут необходимость внесения изменений в общие сведения о строении, либо в характеристику жилого помещения, либо в инвентаризационную оценку квартиры, либо в экспликацию, либо, собственно, в план помещения.

Вообще необходимость изготовления технического паспорта – определена требованием Жилищного кодекса РФ.

Так, согласно п. 5 ст. 19 ЖК РФ техническим паспортом жилого помещения являются документы, содержащие техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям (санитарным и техническим правилам и нормам, другим требованиям действующего законодательства)¹⁹.

Форма данного документа содержится в приложении 13 Приказа Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации».²⁰

Технический паспорт жилого помещения состоит из четырех разделов, включающих следующие сведения: о субъекте права (при долевой собственности — о доле каждого субъекта); о правоустанавливающих документах на квартиру; план квартиры (выкопировка из поэтажного плана дома); подробная экспликация площади квартиры, техническое описание квартиры с описанием ее конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка), а также водо- и электроснабжения, канализации, душа, ванн, сауны или бассейна, лоджий или балконов, телефона и радио. Также, в техническом паспорте указывается полная и остаточная стоимость квартиры.

Вывод, чтобы понять, подпадают действия собственника под признаки рассматриваемых понятий или нет, следует обязательно ознакомиться с

¹⁹ «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // «Собрание законодательства РФ», 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14, ст. 19.

²⁰ Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 (ред. от 04.09.2000) «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступающими в силу с 19.05.2008) // Строительная газета. – 1999. – № 28. – № 32. – № 33. – № 36. – № 37.

техническим паспортом квартиры, с экспликацией и убедиться, что из-за предполагаемых изменений не нарушится существующий порядок названий помещений и их метраж. Так как после проведения ремонтных работ изменяется расположение несущих и ненесущих перегородок, добавляются дополнительные проемы, то истинный облик квартиры перестает соответствовать зафиксированному в поэтажном плане и экспликации БТИ (Бюро технической инвентаризации). Кроме того, согласно закону, владелец помещения обязан предварительно согласовать планируемые изменения, чтобы по окончании работ внести изменения в соответствующий документ БТИ, который, в числе правоустанавливающих документов нужно предоставить в Росреестр для регистрации права собственности на квартиру.

Собственникам, начавшим перепланировку или переустройство, следует также помнить, что в соответствии с п. 2 и 3 ст. 3 Закона Самарской области от 13 января 2014 года N 7-ГД «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Самарской области»²¹ – действия, связанные с переустройством и (или) перепланировкой, производимые с 20 часов до 8 часов местного времени с понедельника по пятницу, с 20 часов до 10 часов местного времени в субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни, а также с 13 часов до 15 часов местного времени, влекут предупреждение или наложение административного штрафа²² на граждан в размере от пятисот до трех тысяч рублей, на должностных лиц - от трех тысяч до восьми тысяч рублей, на юридических лиц - от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей.

Итак, и переустройство, и перепланировка подразумевают такие изменения, в рамках своей квартиры (но не здания в целом), которые расходятся с техническим паспортом. Но тогда чем же различаются между собой на практике эти два понятия – перепланировка и переустройство?

²¹ Закон Самарской области от 13 января 2014 года N 7-ГД «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Самарской области» (с изменениями на 8 февраля 2019 года) // «Волжская коммуна», N 4(28856), 14.01.2014, ст. 3.

²² Закон Самарской области от 01 ноября 2007 года N 115-ГД «Об административных правонарушениях на территории Самарской области» (с изменениями на 27 марта 2019 года) // «Волжская коммуна», N 207(26005), 07.11.2007, ст. 2.1.

В первую очередь – объемом работы, связанным с проектированием жилых помещений, и во вторую очередь, перечнем профильных требований, которые предстоит учесть в том или ином проекте – подробнее об этом в следующей главе. В данный момент для сравнения, отметим, что для придания законного статуса перепланировке необходимо иметь проект с архитектурным разделом и согласовывать его в определенном органе местного самоуправления, который, как инстанция, в различных субъектах федерации может называться по-разному.

Работы по переустройству согласовываются также в органах местной власти, при этом учитываются требования профильных организаций и учреждений, которые отражаются в дополнительных разделах проектной документации. Иными словами, инженер-проектировщик обязан учесть соответствующие противопожарные, санитарные и иные нормы, с которыми связана специфика переустройства жилого помещения. Например, в случае изменения системы отопления или вентиляции, создается проект, в котором жилое помещение в переустроенном состоянии соответствует действующим санитарным нормам и правилам, и в частности – СНиП 41-01-2003/50 «Отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха».²³

Вопрос сравнения также отражен в судебной практике. Так в Постановлении Федерального арбитражного суда Центрального округа от 8 ноября 2012 года по делу N А14-9730/2012²⁴, сказано, что «в отличие от переустройства при перепланировке меняется только внутренняя конфигурация помещения, то есть при перепланировке изменения происходят внутри стен помещения, не выходя за их пределы».

²³ «СНиП 41-01-2003. Отопление, вентиляция и кондиционирование» (приняты и введены в действие Постановлением Госстроя РФ от 26.06.2003 N 115) // Режим доступа: <http://sniprf.ru> (дата обращения: 15.03.2019)

²⁴ Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 8 ноября 2012 года по делу N А14-9730/2012 «По иску Комаровой С.В. к Администрации ГО г. Воронеж об обязанности администрации городского округа город Воронеж выдать соглашение на устройство отдельного входа в квартиру без получения разрешения на реконструкцию, без получения решения о согласовании перепланировки, и без получения согласия собственников помещений в указанном доме» // Режим доступа: <http://ras.arbitr.ru/> (дата обращения: 28.04.2019)

Главным же отличием переустройства от перепланировки квартиры является то, что при переустройстве не меняется конфигурация помещения, изменяются лишь параметры инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или иного оборудования. При перепланировке же жилого помещения изменяется его общая конфигурация, то есть меняется расположение стен перегородок, высота потолков.

Однако и в том, и в другом случае, как выяснилось в ходе рассмотрения, переоборудование жилого помещения будет рассматриваться в качестве переустройства или перепланировки, только если это переоборудование требует внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

1.2. Виды перепланировки и переустройства жилых помещений

Перечень работ по перепланировке и переустройству жилых помещений содержится в Постановлении Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Так, мероприятия по переустройству жилых помещений включают в себя следующие работы:

- 1) установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;
- 2) перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат;
- 3) прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств, для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

К работам по перепланировке жилых помещений относятся:

- 1) перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов;
- 2) разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- 3) устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- 4) расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;
- 5) ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения;
- 6) устройство или переоборудование существующих тамбуров.

В частности, можно выделить разновидности перепланировки. Определяются они необходимостью согласования с компетентными органами.

Без согласования выполняются работы, связанные с косметическим ремонтом жилого помещения (такие изменения, по сути, не являются перепланировкой):

- 1) замена обоев, напольного покрытия (не меняя структуры пола);
- 2) замена деревянных окон на окна пластиковые без изменения размера проемов;
- 3) покраска стен, замена плитки;
- 4) устройство и демонтаж встроенных шкафов или антресолей;
- 5) замена инженерного оборудования на схожее оборудование по техническим характеристикам без его перемещения;
- 6) остекление лоджий и балконов (они не относятся к жилым помещениям).

Перепланировка, по так называемой, упрощенной схеме, которая не влияет на эксплуатационные характеристики жилого помещения. Такого рода работы выполняются без предварительного составления проекта, предоставляется лишь эскиз, которые по желанию можно выполнить самостоятельно. По данной схеме проводится:

1) перестановка, демонтаж или возведение перегородок, не являющихся несущими и выполненными из материалов, которые не увеличивают нагрузку на перекрытие;

2) перестановка сантехники в ванной комнате и туалете;

3) устройство или перемещение дверных проемов в ненесущих стенах.

По согласованию проводятся технически сложные работы, которые требуют предварительного составления проекта, который следует утвердить, получив разрешение на выполнение работ.

К таким относятся:

1) устройство перегородок в домах с деревянными перекрытиями;

перенос санузлов;

2) устройство пандусов, крылец, входов в здание на первом этаже;

3) создание оконных и дверных проемов в несущих конструкциях;

4) установка перегородок из материалов, которые увеличивают нагрузку на перекрытие (из кирпича, пеноблоков);

5) возведение пристроек в частных домах.

Рассмотрим спорный момент из судебной практики, касающийся объединения балкона или лоджии с комнатой. Возникает вопрос – к чему относятся такие действия, это переустройство, перепланировка или же реконструкция здания?

На практике встречаются различные подходы к квалификации ремонтно-строительных работ, результатом которых является увеличение площади жилого помещения.

Рассмотрим, к примеру, Решение Братского городского суда Иркутской области от 03 июля 2012 года по делу № 2-2172/2012, в котором по результатам рассмотрения дела судом, квартира была сохранена в перепланированном и переустроенном виде с присоединением лоджии к жилой комнате и кухне, поскольку проведенные работы не нарушают прочность и устойчивость блок секции в целом, не нарушают права и законные интересы граждан.

Так, исковые требования о сохранении жилого помещения в переустроенном и перепланированном состоянии удовлетворены, суд указал следующее: «В ходе обследования не обнаружено повреждений, дефектов конструкций и узлов, сколов, трещин и деформаций, утепление стен и ограждений лоджии проведено в соответствии с ГОСТами, обследование демонтажа перегородки в сантехкабине показало, что после демонтажа перегородки устойчивость по прочности и деформациям обеспечена, было произведено вскрытие пола, при котором было установлено, что имеется стяжка из цементно-песчаного раствора, а также гидроизоляция из двух слоев полиэтиленовой пленки».²⁵ Согласно техническому заключению эксперта, жилое помещение в перепланированном (переустроенном) виде соответствует действующим требованиям, а также не угрожает жизни и здоровью граждан.

Из вышесказанного можно резюмировать, что своим решением суд узаконил, по сути, реконструкцию квартиры, руководствуясь при этом нормами ЖК РФ. Более того, ремонтно-строительные работы по реконструкции суд квалифицировал как работы по перепланировке и переустройству.

По другому делу осуществлено присоединение лоджии к жилой комнате, а также перепланировка и переустройство жилого помещения. Судом данные работы удовлетворены лишь в части сохранении жилого помещения в переустроенном и перепланированном виде, при этом отказав в легализации реконструкции.

Судом были разграничены понятия «перепланировка и переустройство» и «реконструкция жилого дома».

В частности, Ленинский районный суд г. Челябинска в деле от 28.08.12 N 2-2532/2012 указал, что «считает возможным удовлетворить исковые

²⁵ Решение Братского городского суда Иркутской области от 03 июля 2012 года по делу № 2-2172/2012 «По иску Архиреевой В. В. к администрации Муниципального образования г. Братска о сохранении жилого помещения в переустроенном и перепланированном состоянии» // <https://sudact.ru> (дата обращения: 28.04.2019)

требования и сохранить перепланировку в квартире в виде: демонтажа перегородки между коридором и залом; устройства арочного блока между залом и кухней и демонтажа раковины в ванной комнате.

Вместе с тем, суд не находит оснований для удовлетворения исковых требований о сохранении перепланировки в квартире в виде: демонтажа балконного дверного блока между кухней и лоджией и между лоджией и залом; монтажа встроенной мебели на лоджии; устройства теплых полов на лоджии.

Перепланировка и переустройство в виде: демонтажа балконного дверного блока между кухней и лоджией и между лоджией и залом (присоединение лоджии к жилой); устройства теплых полов на лоджии; монтажа встроенной мебели на лоджии, подпадают под понятие реконструкции, так как включают в себя изменение планировки жилого помещения, увеличение площади помещения, а значит, регулируются нормами Градостроительного кодекса РФ»²⁶.

Таким образом, не считается возможным применение норм ЖК РФ, (ч. 4 ст. 29) к самовольной реконструкции жилого помещения и его сохранения в реконструированном виде, как перепланировки.

Другим примером судебной практики включения лоджии в площадь квартиры является Решение Центрального районного суда г. Хабаровска от 10 сентября 2012 года по делу № 2-2969/09, где в удовлетворении иска было отказано по следующим основаниям.

Судом в своем решении было указано, что совершение работ по присоединению балконов к помещениям квартиры не подпадают под понятия переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Истцом по факту была произведена реконструкция жилого помещения (квартиры) путем изменения назначения лоджии как вспомогательного помещения и включения ее площади в общую площадь квартиры.

²⁶ Решение Ленинского районного суда г. Челябинска в деле от 28.08.12 N 2-2532/2012 «По иску Волошина И.А. к администрации <адрес> о сохранении жилого помещения в перепланированном и переустроенном виде» // <https://lench--chel.sudrf.ru> (дата обращения: 28.04.2019)

Так судом было указано следующее: «Жилищным законодательством предусмотрено только сохранение в судебном порядке жилого помещения в перепланированном (переустроенном) состоянии, сохранение в судебном порядке жилого помещения после проведения реконструкции ЖК РФ не предусмотрено.

Собственник квартиры, произведя разборку кирпичной кладки подоконного пространства в жилой комнате с включением площади лоджии в общую площадь квартиры, увеличив общую площадь квартиры, нарушила целостность несущих конструкций дома, изменив порядок использования конструкций жилого многоквартирного дома, являющихся общедолевой собственностью всех собственников помещений в данном жилом доме»²⁷.

Проведя анализ ряда судебных решений, сделаем вывод, что объединение балкона (лоджии) с комнатой, которое приводит к увеличению площади комнаты, и, соответственно, увеличению всей площади жилого помещения – это реконструкция здания. Отметим, что балкон и лоджия не являются жилыми помещениями (они не учитываются при определении площади квартиры). Таким образом, такое объединение приводит к изменению назначения балкона (лоджии), а также к созданию нового объекта – жилого помещения с большей площадью.

²⁷ Решение Центрального районного суда г. Хабаровска от 10 сентября 2012 года по делу № 2-2969/09 «По иску «ФИО1» к администрации о сохранении в перепланированном и переустроенном состоянии» // <https://sudact.ru> (дата обращения: 28.04.2019)

ГЛАВА 2. ПРОЦЕДУРА ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И ПЕРЕУСТРОЙСТВА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

2.1. Порядок подачи заявления и основания проведения перепланировки (переустройства) жилых помещений

В данной главе в рамках выбранной темы, продолжая рассмотрение основных положений переустройства и перепланировки жилых помещений, предполагается выявить и проанализировать порядок согласования, получения разрешений и проведения таких работ. Но прежде всего, выясним порядок обращения за переустройством (перепланировкой), укажем первоначальный пакет документов и разберем его особенности.

Определение порядка и условий проведения переустройства и перепланировки Жилищный кодекс РФ в пункте 10 статьи 12 относит к компетенции органов государственной власти РФ.

Переустройство (перепланировка) жилья согласно ч. 1 ст. 26 ЖК РФ проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Такое решение и будет главным основанием проведения работ. Законодатель в свою очередь, в ч. 2 ст. 26 ЖК исчерпывающим образом устанавливает необходимый перечень документов, как формальное условие, по сути, соблюдение которого является достаточным для принятия решения о согласовании таких работ.

В частности, для проведения переустройства или перепланировки жилья собственник (уполномоченное им лицо) представляет в орган, осуществляющий согласование (орган местного самоуправления, по месту нахождения объекта):

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством РФ;²⁸

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое или перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии). Например, свидетельство о праве собственности, соответствующий договор: купли-продажи, мены, дарения, приватизации;

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства (перепланировки) переустраиваемого (перепланируемого) жилого помещения;²⁹ Данная формулировка означает, что указанный проект жилого помещения составляется соответствующей проектной организацией и подписывается ее руководителем.

4) технический паспорт переустраиваемого или перепланируемого жилого помещения;

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих), занимающих переустраиваемое или перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных данных документов наниматель переустраиваемого или перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

²⁸ Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 N 266 (ред. от 21.09.2005) «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» // «Собрание законодательства РФ», 09.05.2005, N 19, ст. 1812.

²⁹ Письмо Минстроя России от 04.12.2017 N 44765-ХМ/02 «По вопросам организации и проведения работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений» // «Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации», N 1, 2018.

Поскольку, исходя из буквального толкования данной нормы перечень исчерпывающий – орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать предоставления других документов, помимо выше указанных. Более того, заявитель вправе не представлять документы, названные в п. 2, п. 4 и п. 6 ст. 26 ЖК, орган, осуществляющий согласование, если они не были представлены заявителем по собственной инициативе, запрашивает эти документы (их копии или содержащиеся в них сведения), в порядке межведомственного взаимодействия. Это значительно упрощает собственнику сбор документов.

Важно также, при подготовке документов, необходимых для осуществления переустройства (перепланировки) жилого помещения, принимать во внимание положения Обзора законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за второй квартал 2008 года, утвержденного постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 17 сентября 2008 года³⁰, в котором сказано, что: «при проведении перепланировки и переустройства жилых помещений не требуется согласия собственников помещений многоквартирного дома, за исключением случая, установленного ч. 2 ст. 40 ЖК РФ: если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме».

Данное официальное нормативное толкование Верховного Суда РФ применимо для положений частей 2 и 3 ст. 26 ЖК РФ, определяющих подробный перечень документов для согласования. Поэтому в выше названных случаях, несмотря на отсутствие в рассматриваемой статье указания о праве органа местного самоуправления потребовать от заявителя представления согласия всех собственников многоквартирного дома,

³⁰ Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2008 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 17.09.2008) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2008. – № 11.

положения данной статьи необходимо применять в совокупности с нормами, предусматривающими необходимость получения согласия всех собственников в многоквартирном доме.

Нельзя не отметить, вступившие в законную силу 8 января 2019 года, поправки в ЖК РФ, касательно перепланировки (переустройства). Так, Федеральным законом от 27.12.2018 N 558-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме»,³¹ к компетенции общего собрания собственников отнесено решение о перепланировке (переустройстве) помещений, которые входят в состав общего имущества собственников.

Факт получения документов от заявителя подтверждается распиской, выдаваемой органом по согласованию, с обязательным указанием в ней перечня предоставленных документов и датой их получения, что важно для контроля сроков рассмотрения, поскольку для принятия решения законодателем в п. 4 ст. 26 ЖК установлен строго ограниченный срок – сорок пять дней, со дня подачи документов собственником.

В итоге, орган по согласованию, в срок не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании (либо отказе) выдает (или направляет почтой), заявителю документ, по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 (как и выше названный бланк заявления), подтверждающий принятие такого решения. Который, в силу п. 6 ст. 26 ЖК, будет единственным основанием для производства работ по переустройству (перепланировке) жилого помещения, а в случае отказа – запретом в их осуществлении.

Если проанализировать общий порядок получения разрешения на переустройство или перепланировку в компетентных органах г. Тольятти, то руководствоваться необходимо не только федеральным законодательством,

³¹ Федеральным законом от 27.12.2018 N 558-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме» // «Собрание законодательства РФ», 31.12.2018, N 53 (часть I), ст. 8484.

но и Постановлением Мэрии городского округа Тольятти Самарской области от 16.10.2013 N 3190-п/1 «Об утверждении административных регламентов предоставления муниципальных услуг: перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»³² (далее – Регламент), в которое вошли аналогичные нормам ЖК РФ положения.

Так, согласно п. 2.3.1. указанного Регламента, для получения услуги по согласованию переустройства (перепланировки) жилого помещения заинтересованные лица (собственник либо уполномоченное им лицо) подают документы в орган, предоставляющий данную муниципальную услугу. А именно в мэрию городского округа Тольятти, в лице уполномоченных структурных подразделений – секторов по вопросам ЖКХ и перепланировок управлений ЖКХ Администраций районов (далее – Сектор).

К способам предоставления муниципальной услуги п. 2.16. Регламента относит:

- 1) личное обращение заявителя в Сектор, либо через МАУ «МФЦ» (на бумажном носителе);
- 2) почтовое отправление (заявление подписывается заявителем (заявителями), при этом требуется подтверждение подлинности подписи в нотариальном порядке);
- 3) электронная форма, где документы подписываются электронной подписью (при личном обращении в Сектор либо посредством Единого портала или Регионального портала государственных услуг Самарской области).

В п. 2.10. Регламента содержатся основания для отказа в приеме документов, которые необходимы для предоставления муниципальной

³² Постановление Мэрии городского округа Тольятти Самарской области от 16.10.2013 N 3190-п/1 (ред. от 09.02.2017) «Об утверждении административных регламентов предоставления муниципальных услуг: перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» // «Городские ведомости» от 22.10.2013 г. N 80.

услуги. В частности: невозможность установления личности заявителя, отсутствие полномочий на подачу документов, их комплектности, несоответствие оформления пакета документов требованиям законодательства.

Далее, в п. 2.11. Регламента указаны основания для отказа в предоставлении муниципальной услуги. В частности, непредставление определенных документов, представление которых возложено на заявителя (ч. 2.1 ст. 26 ЖК РФ), представление документов в ненадлежащий орган, несоответствие проекта жилого помещения требованиям законодательства.

Остается добавить, что предоставление муниципальной услуги по согласованию перепланировки (переустройства) осуществляется без изымания платы.

Вместе с тем, вне зависимости от результата, согласно п. 5.1. рассматриваемого Регламента, заявитель всегда имеет право на обжалование действий (бездействий) должностных лиц и решений, принимаемых ими в ходе выполнения настоящего Регламента, вышестоящим должностным лицам:

- 1) действия (бездействия) должностных лиц Управления ЖКХ Администрации района - заместителю мэра - главе Администрации района;
- 2) действия (бездействия) заместителя мэра - главы Администрации района - мэру городского округа Тольятти.

Анализируя изложенное отметим, что запреты на осуществление переустройства (перепланировки) жилых помещений могут быть, как прямо сформулированы в законе, так и вытекать из смысла разрешительных норм. И если нормативные предписания при осуществлении переустройства, перепланировки обязывают совершать определенные действия, например, как в случае ст. 26 ЖК РФ требуется представить необходимые документы, то игнорирование данных предписаний влечет невозможность согласования работ. Из данной нормы следует еще одно ограничение – выступить в роли заявителя с инициативой проведения переустройства (перепланировки)

жилого помещения может только собственник соответствующего помещения (либо уполномоченное им лицо). Исключение допускается – когда заявителем выступает наниматель переустраиваемого

(перепланируемого) жилого помещения по договору социального найма, но только в случае получения им от наймодателя полномочий на представление необходимых документов. Статья 678 ГК РФ тоже указывает на то, что наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя.

Установлены прямые запреты на осуществление переустройства и (или) перепланировки жилых помещений и в пунктах 1.7.2 и 1.7.3 ранее указанного Постановления Госстроя РФ № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», в соответствии с которыми совершение данных действий не допускается, если они:

1) ведут к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования; ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств;

2) ухудшают условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

Также, в соответствии с п. 4.1. Регламента, при производстве ремонтно-строительных работ по перепланировке (переустройству), запрещается:

1) работа с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимого уровня шума и вибраций;

2) размещение строительного мусора в местах общего пользования, в подходах к пожарному оборудованию;

3) складирование материалов на газоны, цветники, дорожки;

4) в несущих внутренних стенах многоквартирных домов расширять и пробивать проемы, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания;

5) нарушать звукоизоляционные, огнезащитные и влагозащитные свойства перегородок и стен;

6) крепление настенного оборудования на асбестоцементные перегородки;

7) производить ремонтно-строительные работы, которые ведут к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций, ухудшают условия эксплуатации и проживание всех или отдельных жителей дома или квартиры;

8) использование балконов, эркеров и лоджий не по назначению;

9) производить работы, ведущие к нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств;

10) размещение над жилыми помещениями уборной, ванной (душевой) и кухни, за исключением размещения уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней в квартирах, расположенных в двух уровнях;

11) производить иные работы, проведение которых не допускается в соответствии с действующими нормами и правилами в области строительной деятельности и эксплуатации жилищного фонда.³³

Кроме того, перечень запретов на осуществление переустройства, перепланировки жилых помещений расширяется, если следовать ранее проанализированным, требованиям для признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным, содержащимся в Положении, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47. Соответственно, не допускаются переустройство или перепланировка жилых помещений в случаях:

³³ Постановление Мэрии городского округа Тольятти Самарской области от 16.10.2013 N 3190-п/1 (ред. от 09.02.2017) «Об утверждении административных регламентов предоставления муниципальных услуг: перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» // «Городские ведомости» от 22.10.2013 г. N 80, п. 4.1.

1) объединения вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами. Устройство вентиляционной системы жилых помещений должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую (п. 13 Положения № 47);

2) попытки размещения жилого помещения в подвальном и цокольном этажах (что не допустимо!);

3) нарушения минимальной площади комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием;

4) если высота комнат и кухни (кухни-столовой) менее 2,5м. Высота внутриквартирных коридоров, холлов – менее 2,1м.;

5) размещения над комнатами уборной, ванной (душевой) или кухни, поскольку подобное помещение в соответствии с законом признается непригодным для проживания.

При перепланировке помещений необходимо учитывать, что для обеспечения наиболее эффективного естественного освещения комнат следует стремиться к определенному соотношению их размеров. Отношение площади световых проемов к площади пола комнат и кухни следует принимать с учетом светотехнических характеристик окон и затенения противостоящими зданиями, но не более 1:5,5 и не менее 1:8, а для верхних этажей со световыми проемами в плоскости наклонных ограждающих конструкций – не менее 1:10 (п. 25 Положения № 47).

В целом, из всех требуемых документов особым является проект переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения. Он должен быть подготовлен и оформлен в установленном порядке. Для того чтобы подготовить такой проект, нужно обратиться в специализированную организацию – подробнее об этом в следующем подпункте.

Подводя итог изложенному, отметим, в работе принята попытка обобщить имеющиеся в законодательстве нормы и требования, сформулировать пакет документов, общие запреты и основания

осуществления переустройства, перепланировки жилых помещений, соблюдение которых позволит избежать нарушений и иных негативных последствий при осуществлении таких работ.

Важно помнить, что работы по переустройству (перепланировке) должны выполняться только на основании решения и в строгом соответствии с согласованным проектом. При этом контроль за осуществлением переустройства, а также правильностью выполнения таких работ возлагается на орган местного самоуправления, по месту нахождения объекта. Завершение указанных работ подтверждается актом приемочной комиссии, который служит ключевым основанием для внесения изменений в технические характеристики объекта. Более подробно порядок и последовательность действий при осуществлении переустройства, перепланировки, рассмотрим далее, для удобства восприятия разделим всю процедуру поэтапно.

2.2. Порядок осуществления перепланировки (переустройства) жилых помещений

Принимая во внимание изложенное, отметим, что производить перепланировку или переустройство допускается только после получения соответствующего разрешения, органа по согласованию.

Но для того, чтобы иметь такое разрешение, предварительно нужно собрать целый пакет документов: необходимо получить техническое заключение о конструкциях, разработать проект по перепланировке и переустройству и пройти согласование. Поэтапно это будет выглядеть примерно следующим образом.

Первый этап – разработка проектной документации. Немаловажно различать два кардинально разных проекта: проект перепланировки и дизайн-проект. Дизайн-проект, по сути, творческий процесс, набор чертежей и

схем, иллюстраций, позволяющий наглядно увидеть, как будет выглядеть квартира после перепланировки. В таком проекте (не имеющем, кстати, никакой юридической силы) рассчитывается планировка помещений, определяются зоны отдыха, предлагаются разные цветовые решения, оптимальные отделочные материалы. Поскольку, дизайнеры не обладают лицензиями на проектирование, не принимают во внимание санитарные нормы и правила, конструктивные особенности объекта, дизайнерский проект – просто общая картинка, демонстрирующая, как может выглядеть квартира в конечном итоге.

Для согласования перепланировки существует и разрабатывается абсолютно иной проект – «проект перепланировки» (в его основе идеи дизайн – проекта). Проект переустраиваемого или перепланируемого жилого помещения особо важный документ, среди всех требуемых жилищным законодательством, который создается лишь специализированными организациями и впоследствии подлежит согласованию в установленном порядке. Все непосредственные работы по изменению квартиры должны проводиться только в том виде, в котором утверждены, отклонений от согласованного проекта не допускается. В ином случае процедуру согласования придется проходить заново.

Важно отметить, что ранее проектные организации, как правило, имели лицензию на осуществление такой деятельности. На сегодняшний день, проектирование и строительство зданий, а также инженерные изыскания, исключены из перечня лицензируемых видов деятельности, поэтому было внесено множество изменений в п. 1 ст. 17 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».³⁴ Систему государственного лицензирования в области проектирования и строительства сменила система корпоративного контроля (самоконтроля), который должен обеспечиваться саморегулируемыми организациями.

³⁴ Федеральный закон от 04.05.2011 N 99-ФЗ (ред. от 15.04.2019) «О лицензировании отдельных видов деятельности» // «Собрание законодательства РФ», 09.05.2011, N 19, ст. 2716, ст. 17.

Начиная с 1 января 2010 г., в соответствии с новыми правилами регулирования строительной деятельности – переходом на саморегулирование – лицензии заменены свидетельствами о допуске к работам.

Теперь разработку проектной документации при переустройстве и перепланировке жилых помещений осуществляют индивидуальные предприниматели или юридические лица, имеющие выданные саморегулируемой организацией (СРО) свидетельства о допуске к таким видам работ, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На втором этапе, для начала перед проведением перепланировки нужно будет получить документ, который разрешает проведение данной процедуры на задуманном объекте. Выдачу таких разрешений осуществляет городская администрация, которой для рассмотрения вопроса потребуется только технический паспорт, и проект запланированных изменений, на основе которых изменения будут внесены в государственный реестр.

Несмотря на то, что определение порядка и условий проведения переустройства (перепланирования) жилых помещений производится на федеральном уровне, как уже было отмечено выше, на практике органы государственной власти субъектов РФ и местного самоуправления принимают нормативные правовые акты, которые регламентируют: порядок проведения таких работ, перечень мероприятий (работ), признаваемых перепланировкой. Например, Постановлением Правительства Москвы от 25.10.2011 года № 508-ПП, утвержден, обновлен и расширен перечень мероприятий (работ) по переустройству и перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах и условия их проведения.

Таким образом, оформление проекта (строгая регламентация изложенных работ) необходимо, когда предполагаемая перепланировка, переустройство жилого помещения затрагивает несущие конструкции здания, цель его разработки – обеспечить безопасность конструкций и эксплуатацию инженерных систем дома. Проект перепланировки отражает

все изменения поэтажных планов БТИ с учетом конструктивных особенностей квартиры.

Практика показывает, что проект перепланировки, переустройства жилого помещения лучше всего заказывать с привлечением управляющей компании, в той же самой организации (по возможности), которая проектировала здание изначально, поскольку ее специалистам известны все слабые места этого дома (имеется вся строительная документация на объект) и им будет проще получить все необходимые согласования (сводятся к минимуму риски). Для этого предварительно заключается договор между организацией - проектировщиком и собственником либо иным уполномоченным им лицом переустраиваемого (перепланируемого) помещения.

Другими словами, если проект перепланировки не типовой, то техническое заключение о возможности производства планируемых работ входит в его состав обязательно. Цель данного заключения выяснить, соответствуют работы жилищному законодательству и нормативным регламентам, и нет ли нарушений этих норм. Оформляется такое заключение в результате инженерного обследования квартиры, на месте выясняется степень износа несущих конструкций, возможность устройства проемов, а также выявляются дефекты и неполадки, препятствующие перепланировке (или сохранению уже произведенных работ). В итоге составляется заключение либо о технической возможности проведения перепланировки обследованного помещения по разработанному проекту, либо о допустимости и безопасности выполненных ранее работ.

Третьим этапом будет сбор дополнительных документов (например, в случае перепланировки ипотечных квартир) и предоставление полного комплекта (включая заявление и перечень необходимых бумаг, подробно уже рассмотренных ранее), в орган по согласованию перепланировки, либо по принципу «единого окна» в районное отделение МФЦ, если такое имеется.

Несмотря на изложенное, в правоприменительной практике с учетом норм жилищного законодательства, по вопросу согласования работ связанных с установкой кондиционера остаются противоречия. Фактически порядок установки кондиционеров, в том числе выдачи каких-либо разрешений, действующим законодательством не определен.

В частности, Госстрой России в п. 3.5.8 Постановления от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» установил, что недопустимы крепление к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установка кондиционеров и спутниковых антенн без получения соответствующего разрешения. Соблюдение данной нормы контролируют организации по обслуживанию жилищного фонда.

Правила не уточняют у кого и в каком порядке нужно получать данное разрешение (от собственников многоквартирного дома или разрешение органа местного самоуправления), применяя норму остается лишь предполагать. Нельзя не согласиться со словами частнопрактикующего юриста Лаптевой Н., что планируя обзавестись кондиционером, полезно семь раз отмерить, прежде чем один раз повесить,³⁵ без соответствующего согласования. Поэтому полезнее всего будет проконсультироваться у органа местного самоуправления о процедуре выполнения таких работ.

Вернемся к рассмотрению порядка осуществления переустройства, перепланировки жилых помещений, состоящего из нескольких этапов, которые проходят поочередно.

Итак, в результате подачи комплекта документов, в орган по согласованию перепланировки, либо по принципу «единого окна» в районное отделение «Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг» – собственник получает распоряжение с разрешением на перепланировку и приступает, наконец-то, к выполнению

³⁵ Лаптева Н. Погода в доме: прогноз с точностью до наоборот. О проблемах, возникающих в связи с установкой кондиционера // Юрист спешит на помощь. 2015. N 8. С. 61.

работ. Которые должны быть произведены обязательно в течение одного года, то есть в пределах установленного срока действия решения о согласовании.

В п. 2.2.1. Регламента³⁶, также указана общая продолжительность работ по перепланировке, переустройству жилых помещений, которая составляет – не более 1 года, если иное не указано в решении о согласовании данных действий.

Рассмотрим производство работ по переустройству, перепланировке жилья, на примере г. Тольятти, исходя из норм указанного Регламента.

Так, в случае если жилое помещение, в отношении которого принято решение о согласовании переустройства (перепланировки), находится в многоквартирном жилом доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным или иным потребительским кооперативом (далее - управляющая организация), заявитель уведомляет управляющую организацию о начале проведения ремонтно-строительных работ. В обязанности управляющей организации входит контроль над проведением ремонтно-строительных работ. В случае выявления нарушений при производстве таких работ, организацией направляется информация в администрацию района, где заместитель мэра своим распоряжением приостанавливает работы. Управляющая организация незамедлительно принимает меры для устранения нарушений, после чего данные работы могут возобновиться (также по распоряжению заместителя мэра).

В свою очередь, к обязанностям заявителя, согласно п. 2.1. относятся:

1) производство осмотра состояния смежных квартир (совместно с управляющей организацией);

³⁶ Постановление Мэрии городского округа Тольятти Самарской области от 16.10.2013 N 3190-п/1 (ред. от 09.02.2017) «Об утверждении административных регламентов предоставления муниципальных услуг: перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» // «Городские ведомости» от 22.10.2013 г. N 80.

2) уведомление собственников (нанимателей) смежных квартир о начале работ;

3) выполнение ремонтно-строительных работ в установленное для этого время, а также в срок (не более 1 года), продление которого осуществляется на основании, письменного заявления собственника (нанимателя), поданного до окончания срока перепланировки, переустройства (данный срок указывается в решении о согласовании), распоряжением заместителя мэра – главы администрации района;

4) обеспечение транспортировки и утилизации строительного мусора на специализированном полигоне (с оформлением соответствующих документов);

5) производство ремонтно-строительных работ в строгом соответствии с проектом, разработанным специализированной организацией, с оформлением акта освидетельствования скрытых работ.

По окончании ремонтно-строительных работ по перепланировке (переустройству) жилого помещения, заявитель либо уполномоченное им лицо, обязаны произвести осмотр состояния смежных квартир совместно с управляющей организацией и уведомить администрацию района. Также обеспечить производство замеров техником МП «Инвентаризатор» (либо другой уполномоченной организацией) с составлением акта технической инвентаризации.

После совершения запроектированного комплекса работ, завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии (ст. 28 ЖК РФ). Другими словами, на заключительном этапе, необходимо «сдать» объект, предоставив возможность специалистам комиссии на месте осмотреть готовый объект на соответствие выполненных работ разрешению и согласованному проекту перепланировки. Требования к составу такой комиссии могут регулироваться нормативными правовыми актами как субъектов РФ, так и органов местного

самоуправления (сами комиссии могут называться по-разному внутри субъекта).

Так, например, в г. Тольятти подобная комиссия создается постановлением мэра городского округа Тольятти. Не позднее 2 недель со дня получения уведомления об окончании работ, данная комиссия осуществляет приемку в эксплуатацию завершеного переустройством (перепланировкой) жилого помещения.

Согласно Приложению N 8 Регламента предоставления муниципальной услуги «Согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения», рекомендуемый состав комиссии по приемке выполненных работ состоит из представителя проектной организации (по согласованию), представителя управляющей организации (по согласованию), представитель подрядной организации (при наличии, по согласованию) и представитель администрации района мэрии. Акт о завершении перепланировки (переустройства) жилого помещения подписывается вышеперечисленными лицами, а также при составлении данного акта в обязательном порядке участвует собственник (наниматель) помещения или уполномоченное им лицо.

Однако, хотя юридическим основанием завершения переустройства (перепланировки) является акт приемочной комиссии, на практике лишь после того, как будут внесены соответствующие изменения в документы органов по учету и органов, осуществляющих государственную регистрацию прав, перепланировку квартиры можно считать окончательно завершённой.

Следовательно, обратиться в БТИ (организацию, где обрабатывается и хранится информация относительно всех объектов недвижимости) не только необходимое, но и обязательное условие согласования. Цель такого обращения заказать технический план, в результате новых замеров готовой квартиры.

Затем, в обязательном порядке, обращаемся, например, по принципу

«единого окна» в районное отделение МФЦ, подаем комплект документов, с заявлением на внесение Росреестром изменений в Единый Государственный Реестр Недвижимости в сведениях о кадастровом учете и регистрации права собственности объект недвижимости. Это будет заключительный этап работы.

Резюмируя изложенный порядок осуществления переустройства, перепланировки жилых помещений, можно сделать вывод, что на федеральном уровне, в частности, нормы гл. 4 ЖК РФ, требуют доработки и детализации положений о порядке получения технического заключения и согласования работ по переустройству (перепланировке) приемочной комиссией на объекте недвижимости, требования к составу такой комиссии, а также сопутствующие рассматриваемой теме процедуры (вплоть до принятия отдельного ФЗ). На сегодняшний момент, очевидно, что регулируется рассматриваемый вопрос нормативными правовыми актами субъектов РФ, в большей степени, чем федеральными законами. Однако требуется единообразный подход к правовому регулированию указанных отношений на федеральном уровне.

2.3. Правовые последствия самовольной перепланировки (переустройства) жилых помещений

В данном подпункте предполагается рассмотреть судебную практику и проанализировать проблемные стороны перепланировки жилья, начиная, в первую очередь, с одной из актуальных сейчас проблемы самовольного переустройства (перепланировки) квартир и цепи неблагоприятных последствий, для лиц ее осуществивших, ответственности предусмотренной действующим законодательством. Для начала выясним, что именно понимается под самовольным переустройством и перепланировкой жилых помещений.

Пункт 1 статьи 29 ЖК РФ и нормативно-правовые акты субъектов Российской Федерации, к примеру, п. 1.3. «Порядок приведения самовольно переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения в прежнее состояние», который Приложением 3 включен в выше рассмотренный Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения», схожи в понимании и указывают, что самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии соответствующего решения о согласовании или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в орган местного самоуправления в составе документов, необходимых для согласования работ.

Другими словами, в двух случаях переустройство или перепланировка жилья признается самовольным:

1) если отсутствует основание – документ, подтверждающий принятое решение органом местного самоуправления о согласовании этих действий³⁷ (в том числе, когда полученное разрешение, впоследствии было признано недействительным и недействующим, по решению суда);

2) если в процессе работ нарушен согласованный проект.

В обоих случаях виновное в правонарушении лицо – правообладатель, который в силу п. 3 ст. 30 ЖК РФ и ст. 210 ГК РФ обязан нести бремя содержания имущества, и может быть привлечен за нарушение правил пользования жилыми помещениями к административной ответственности, в виде штрафа, по ст. 7.21³⁸ Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Как правило, первоначально нарушителя больше интересует возможность оформления самовольной перепланировки. Пункт 4 ст. 29 ЖК

³⁷ Жилищное право: учебник / И.В. Балтутите, В.Р. Витвицкая, А.И. Гончаров и др. М.: Юриспруденция, 2016. С. 125.

³⁸ «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 23.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // «Собрание законодательства РФ», 07.01.2002, N 1 (ч. 1), ст. 1, ст. 7.21.

РФ, гласит, что на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью. Следовательно, надо собрать доказательства, что в готовой перепланировке нет указанных нарушений интересов других граждан, например, акт строительно-технической экспертизы, выполненный экспертным учреждением, и обращаться только в суд, однако, имеется иное понимание нормы.

В монографии Бетхера В.А. «Самовольное создание и изменение объектов недвижимости в РФ» отмечается, что в юридической литературе правовое регулирование ст. 29 ЖК РФ вызвало различное понимание процедуры сохранения переустроенного (перепланированного) жилого помещения в существующем состоянии.³⁹ Основное разногласие существующих мнений – в возможности принятия такого решения не только судом, но и во внесудебном порядке. В большинстве – точка зрения о том, что сохранение самовольных переустройств допускается только по решению суда, остальные – признают возможность их оформления органами местного самоуправления, в рамках имеющейся компетенции.

Решающей по данному вопросу выступает позиция Верховного Суда РФ о том, что «ст. 29 ЖК РФ не содержат запрета и не исключают полномочий органа местного самоуправления, предусмотренных п. 7 ч. 1 ст. 14, ст. 26-28 ЖК РФ, согласовать по заявлению гражданина самовольно выполненные переустройство и (или) перепланировку и сохранить жилое помещение в соответствующем состоянии».⁴⁰ Судом может быть признан неправомерным отказ органа, уполномоченного принимать решения о согласовании переустройства (перепланировки) жилого помещения, если заявителем были представлены указанные в ч. 2 ст. 26 ЖК РФ документы, а

³⁹ Бетхер В.А. Самовольное создание и изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект). – М.: Юстицинформ, 2017. С. 120.

⁴⁰ Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 27.09.2006 «Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за второй квартал 2006 года» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2007. – № 1.

произведенные им работы по переустройству (перепланировке) соответствуют требованиям.

В исковом заявлении об оспаривании решения об отказе в согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения в обязательном порядке необходимо сослаться на соответствующее решение с указанием причин отказа, а также перечислить обстоятельства, по которым принятое решение является, на Ваш взгляд, необоснованным.

Таким образом, узаконить перепланировку, переустройство жилья можно:

1) либо по согласованию с органом местного самоуправления, во внесудебном (административном) порядке, предоставив техническое заключение о допустимости и безопасности проведенных работ и перечень документов, рассмотренный ранее, при общем порядке согласования планируемой перепланировки;

2) или путем обращения в суд.

Существует два варианта судебного признания перепланировки (переустройства).

Первый вариант – это обращение в суд с заявлением о сохранении жилого помещения в перепланированном (переустроенном) состоянии. Данное заявление можно подать в районный суд по вашему месту жительства, когда вы захотите узаконить свою перепланировку (в любое время). Об этом сказано в апелляционном определении Саратовского облсуда от 26.01.2016 N 33-150: «...само по себе отсутствие разрешения органа местного самоуправления на переустройство жилого помещения не является основанием для отказа в удовлетворении исковых требований о сохранении квартиры в переустроенном состоянии».⁴¹

⁴¹ Апелляционные определения Саратовского облсуда от 26.01.2016 N 33-150 «По иску Харькина В.А. к администрации Кировского района муниципального образования «Город Саратов», администрации муниципального образования «Город Саратов» о сохранении жилого помещения в переустроенном состоянии – с переустроенной системой отопления» // Режим доступа: <https://oblsud--sar.sudrf.ru> (дата обращения: 28.04.2019)

Второй вариант – это обращение в суд с административным иском заявлением. Обратиться в суд с таким заявлением можно после получения отказа от органов местного самоуправления в сохранении жилищных преобразований. При оспаривании данного решения, в заявлении нужно требовать:

- признать незаконным решение об отказе в сохранении жилья в переустроенном и (или) перепланированном виде;
- обязать местный орган власти согласовать проведенную перепланировку.

Согласно ч. 1 ст. 219 КАС РФ⁴², на такое оспаривание дано 3 месяца со дня получения отказного решения. В статье о самовольной перепланировке Кокуриной М.А. верно подмечено, что в порядке административного судопроизводства вы можете оспорить решение об отказе в согласовании перепланировки, которую вы собираетесь провести⁴³. То есть когда самовольно вы еще ничего не сделали, подали документы на согласование, а местный орган власти принял решение об отказе в согласовании перепланировки (переустройства).

Процедура согласования уже проведенной перепланировки может получиться более длительной по времени и более затратной, чем согласование планируемой перепланировки в квартире.

Целесообразно обратить внимание на то, что не всегда только собственник, но и наниматель по договору социального найма, может быть субъектом указанной выше ответственности. По ч. 3 ст. 29 ЖК РФ собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено (перепланировано), или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее

⁴² «Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации» от 08.03.2015 N 21-ФЗ (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.12.2018) // «Собрание законодательства РФ», 09.03.2015, N 10, ст. 1391, ст. 219.

⁴³ Кокурина М.А. Самовольная перепланировка: давай оставим все как есть? // Главная книга. 2016. N 16. С. 32.

состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Соответственно, помимо ранее указанной административной ответственности, у лиц, самовольно, не согласованно переустроивших или перепланировавших жилье, возникает по закону дополнительная обязанность имущественного характера – они должны привести соответствующие помещения за свой счет в прежнее состояние, в установленный, органом местного самоуправления по месту нахождения объекта, разумный срок.

Предварительные меры, применяемые со стороны органов местного самоуправления, должны быть оформлены в виде соответствующих письменных требований, направленных в адрес нарушителя, с указанием конкретного перечня недостатков и сроков на их устранение,⁴⁴ – верно указывает Бычков А.И. в своей книге «Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру».

Если после предупреждения о необходимости устранить нарушения и привести помещение в прежнее состояние в установленный ч. 3 ст. 29 ЖК срок, собственник без уважительных причин, намерено (добровольно) не предпримет таких мер к исполнению, только тогда орган местного самоуправления может обратиться в суд с соответствующим заявлением. По иску этого органа, суд согласно ч. 5 ст. 29 ЖК принимает решение:

1) в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных средств, за вычетом расходов на исполнение судебного решения, с возложением на нового собственника помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

2) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на

⁴⁴ Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. – М.: Инфотропик Медиа, 2016. С. 109.

собственника, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Иными словами, в нормах ч. 5 ст. 29 ЖК РФ содержатся меры, направленные на принудительное приведение жилого помещения в состояние, существовавшее до его самовольного переустройства и (или) перепланировки, которые в своей основе опираются на судебное решение и по своему содержанию различны для собственника жилого помещения и нанимателя. При этом в каждом из случаев, собственнику устанавливается новый срок для восстановления объекта, нарушение его влечет продажу с публичных торгов.

На практике, в такой ситуации возникает вопрос о моменте выселения граждан из продаваемого с публичных торгов самовольно переустроенного или перепланированного жилого помещения. Разъясняя указанную ситуацию, Президиум Верховного Суда РФ в своем постановлении от 23.11.2005 отметил:

«В ст. 551 ГК закреплено, что переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. В силу ст. 8 ГК права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него»⁴⁵. Таким образом, у нового собственника права на имущество возникают с момента их государственной регистрации. Поэтому права предыдущего собственника на жилое помещение прекращаются с момента государственной регистрации прав нового собственника. Из вышеуказанного следует, что до момента государственной регистрации прав на жилое помещение нового собственника, предыдущий собственник обладает правом собственности на указанное помещение и не может быть выселен из него, в том числе и на момент проведения торгов.

⁴⁵ Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за третий квартал 2005 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 23.11.2005) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2006. – № 3.

Обобщая изложенное, рассмотрим алгоритм согласования выполненных работ, к примеру, в г. Тольятти, на основе «Порядка приведения самовольно переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения в прежнее состояние», которое включено как Приложение 3 в Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» (Регламент).

Итак, согласно п. 2.1. Приложения 3 к Регламенту, факт самовольной перепланировки (переустройства) жилого помещения устанавливается следующими лицами: старшими по подъездам, домовыми комитетами, управляющей организацией, советом многоквартирного дома и иными лицами с осуществлением осмотра данного помещения и составлением соответствующего акта (акт осмотра жилого помещения).

Так, при установлении данного факта, полученные сведения направляются в администрацию района мэрии г.о. Тольятти. А для принятия мер – в Западное управление контроля за сохранностью жилищного фонда Самарской области Государственной жилищной инспекции Самарской области (далее – ГЖИ СО – Западное управление).

В случае отказа лица, выполнившего самовольную перепланировку (переустройство) жилого помещения, предоставить доступ в помещение лицам, осуществляющим проверку выполненных работ, составляется соответствующий акт, который направляется в ГЖИ СО – Западное управление, с целью обращения в суд с исковым заявлением о принудительном доступе в жилое помещение.

Администрация района после установки факта проведения таких работ направляет собственнику (нанимателю) жилого помещения уведомление о необходимости приведения в прежнее состояние данного помещения, в соответствии с Порядком (Приложение 3 Регламента) и в разумный срок, который устанавливается Администрацией района (не превышающий 12 месяцев). Выполнять действие по приведению в прежнее состояние следует в

соответствии с проектом (разрабатывает организация, имеющая допуск к работам, выданный СРО). Приемка работ осуществляется приемочной комиссией в порядке, установленном для приемки работ по перепланировке (переустройству) жилого помещения.

В случае нарушения собственником (нанимателем) срока приведения жилого помещения в прежнее состояние, мэрия городского округа обращается в суд для принятия решения в соответствии с жилищным законодательством.

Рассмотрим в каких случаях возможно узаконить самовольную перепланировку или переустройство жилых помещений, а в каких нет.

Итак, сохранить перепланировку (переустройство), пусть даже она проведена без согласования, повышает в интересах граждан благоустроенность жилого помещения, невозможно, когда есть специальный запрет.

Вспомним, изложенные ранее, запреты Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» и Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 на осуществление переустройства и перепланировки жилых помещений, любое отступление от них невозможно легализовать (ответственности не избежать).

Поэтому, провести перепланировку с уменьшением площади кухни, при этом нарушив минимально допустимую площадь, и узаконить ее в судебном порядке нельзя (п. 20 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 не допускает).

Ярким примером выступает решение Комсомольского района суда г.о. Тольятти Самарской области от 29.09.10 г. по делу № 2-1581/2010:

«... суд учитывает требования, предъявляемые к жилому помещению, которые изложены в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и

многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47). Согласно пункту 20 указанного Положения объемно-планировочное решение жилых помещений и их расположение в многоквартирном доме, минимальная площадь комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилых помещениях (кроме прихожей и коридора), должны обеспечивать возможность размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования с учетом требований эргономики.

При производстве ремонтно-строительных работ истцом уменьшен размер кухни до ... кв. м, что недопустимо, т.к. размер кухни не должен быть ниже пределов, установленных строительными нормами и правилами (строительными нормами «Здания жилые многоквартирные», принятыми постановлением Госстроя от 23.06.2003 г. № 109, установлен минимальный размер кухни не меньше 8 кв. м»)

Ссылки представителя истца на то, что в настоящее время на перепланированный спорный объект получены положительные заключения строительного надзора и санитарной службы, не могут быть приняты во внимание судом по указанным выше обстоятельствам.

Демидовой Е.В. , действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего Демидова И.В. , в удовлетворении иска к ... о сохранении жилого помещения, расположенного по ул., в перепланированном состоянии в соответствии с проектом ООО ... шифр ... от ... г. – отказать.⁴⁶

По аналогии судебная практика рассматривает и попытки присоединения нежилого помещения к жилому в результате перепланировки

⁴⁶ Решение Комсомольского района суда г.о. Тольятти Самарской области от 29.09.10 г. по делу № 2-1581/2010 г. «По иску Демидовой Е.В, действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего Демидова И.В., к ... о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии» // Режим доступа: <http://komsomolsky.sam.sudrf.ru/> (дата обращения: 28.04.2019)

или переустройства помещений, поскольку законодательством установлен прямой запрет.

Возьмем, к примеру, Определение Верховного Суда РФ от 12.01.2017 № 56-КГ16-40 о признании незаконным отказа в согласовании проекта переустройства и перепланировки квартиры и присоединении ее к нежилому помещению, возложении обязанности по согласованию проекта переустройства и перепланировки, в котором коллегией судей по административным делам Верховного Суда РФ было изложено следующее:

«Исходя из представленного административным истцом проекта переустройства и перепланировки квартиры № <...> и присоединения ее к нежилому помещению № <...> заявитель предполагал устроить дверной проем шириной 160 см в общей стене между названными помещениями и таким образом увеличить площадь нежилого помещения.

Материалы дела не содержат сведений об обращении ..в уполномоченный орган с заявлением о переводе жилого помещения квартиры в нежилое помещение в целях присоединения к нежилому помещению.

В удовлетворении требований определено отказать, поскольку нормами ЖК РФ не предусмотрено объединение жилого помещения с нежилым помещением без перевода жилого помещения в нежилое либо нежилого помещения в жилое, также в проекте переустройства (перепланировки) предполагалось нарушение целостности несущих конструкций, что является недопустимым».⁴⁷

Отдельно стоит отметить, что на практике немало проблем и сложностей доставляют последствия самовольной перепланировки (переустройства), усложненной легкомысленными надстройками, когда под

⁴⁷ Определение Верховного Суда РФ от 12.01.2017 № 56-КГ16-40 о признании незаконным отказа в согласовании проекта переустройства и перепланировки квартиры и присоединении ее к нежилому помещению, возложении обязанности по согласованию проекта переустройства и перепланировки // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 25.04.2019)

видом перепланировки пытаются безуспешно узаконить полученный новый самовольный объект.

Главное помнить, что сохранение возможно только перепланированного помещения – в пределах жилой площади, находящейся в собственности у истца. Нельзя требовать сохранения видоизмененного (реконструированного по Градостроительному кодексу РФ) подобными пристройками объекта, так как нормы ЖК РФ, а именно статья 29, такой возможности не предусматривают. Так, в судебном порядке, беря за основу указанную статью, узаконить пристройку лоджии к жилому помещению (квартире), устройство за место оконного проема дверного проема, при этом не получив соответствующего разрешения, а именно самовольное создание фактически нового объекта недвижимости, нельзя.

К сожалению, как показывает анализ судебной практики, некоторые суды не проводят различие между понятиями реконструкции и перепланировки (переустройства) жилого помещения и разрешают иски граждан, например о сохранении жилого помещения – квартиры с самовольной пристройкой в виде балкона или лоджии, в порядке ст. 29 ЖК РФ.

А также имеют место случаи ошибочного разрешения споров об узаконивании новых помещений, созданных в процессе реконструкции: пристроек, надстроек к жилым домам. При этом судами признавалось право собственности на самовольные пристройки к жилому дому как на отдельный объект капитального строительства⁴⁸.

Тем не менее, при рассмотрении данного вопроса, нужно принимать во внимание позицию Верховного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации о том, что «на перепланировку и переустройство (переоборудование), в результате которых не создается

⁴⁸ Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2014. – № 6.

новый объект недвижимости, не распространяется действие положений ст. 222 Гражданского кодекса РФ о самовольной постройке.

Лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (ст. 304 ГК).

В случаях, когда самовольно возведенный объект, не являющийся новым объектом, создает угрозу жизни и здоровью граждан, заинтересованные лица вправе на основании п. 1 ст. 1065 ГК обратиться в суд с иском о запрещении деятельности по эксплуатации данного объекта»⁴⁹.

В свою очередь, в судебной практике можно встретить случаи, когда в результате самовольного выполнения несогласованной перепланировки, переустройства жилых помещений, без соблюдения общеобязательных строительных норм (СНиПов), возникает распространенное и неблагоприятное последствие – аварийная ситуация (к примеру, затопление, обрушение, пожар в результате сбоя электрической проводки) и как следствие финансовые затраты на ремонт и возмещение ущерба соседям, и не исключено, что создастся конфликт, способный вылиться в долгое и серьезное судебное разбирательство. Не стоит рисковать, прочность, устойчивость и долговечность элементов перепланированной квартиры должны соответствовать, наряду с действующим законодательством, существующим нормативным требованиям (итог отражается в техническом заключении, по результатам обследования конструкций объекта).

Таких норм множество, в частности, есть: Строительные нормы и правила СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»⁵⁰;

⁴⁹ Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 г. № 22 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2010. – № 7; Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2010. – № 6.

⁵⁰ Строительные нормы и правила СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 24.12. 2010г. № 778) // Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации. - 2011. – выпуск № 7.

Строительные нормы и правила СНиП 2.03.13-88 «Полы»⁵¹; Строительные нормы и правила СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция, кондиционирование»; Свод правил СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»⁵².

Во всем, в том числе и в перепланировке, должна быть мера. Как говорится, «без перегибов на местах». И это должно быть урегулировано жилищным законодательством⁵³.

Итак, подводя итог изложенному, отметим, что в рамках рассматриваемого вопроса были исследованы основные проблемы в сфере перепланировки, переустройства жилых помещений, включая самовольное переустройство квартир и его последствия.

Выяснилось, что осуществление практически любой перепланировки имеет множество тонкостей, и проблем, как в подготовке так и непосредственно в процессе работ могут возникнуть трудности из-за особенностей конкретного жилого помещения, степени износа его конструкций, наличия несогласованных и не утвержденных изменений⁵⁴, прямого запрета законодателя к согласованию, непонимания сущности и границ процедуры переустройства, перепланировки жилых помещений, недостаточного опыта и уровня подготовки специалистов и других причин (без согласования, как правило, можно делать лишь косметический ремонт квартиры).

Самовольная перепланировка влечет за собой ряд неприятных правовых последствий собственнику, сформулированных как в федеральных законах, так и в подзаконных нормативных актах, если он своевременно не

⁵¹ Строительные нормы и правила СНиП 2.03.13-88 Полы (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 27.12. 2010г. № 785) // Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации. – 2011. – выпуск № 6.

⁵² Свод правил СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений (принят Постановлением Госстроя РФ от 21.07.2003 г. № 153) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 25.03.2019)

⁵³ Алистархов В. Комментарий к статье о перепланировках / В. Алистархов // Жилищное право. 2016. N 9. С. 110.

⁵⁴ Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 28.04.2019)

проведет согласование в соответствии с действующим законодательством. В частности, владельцу грозит административный штраф, предписание органа по согласованию обязанности привести жилое помещение в исходное состояние, в целях сохранения имеющегося переустроенного объекта, при неисполнении – принудительное судебное решение и продажа объекта с публичных торгов, с выселением и расторжением договора с нанимателем.

Более того, самое распространенное последствие перепланировки, переустройства, выполненных самовольно – возникновение аварийной ситуации, с последующими финансовыми потерями при восстановлении объекта и возмещении причиненного ущерба пострадавшим.

Таким образом, чтобы понять возможно ли осуществить запланированное переустройство, перепланировку жилого помещения нужно проанализировать законодательство и ряд строительных, санитарных, противопожарных и иных норм, а также продумать как избежать трудностей изложенных в рамках рассматриваемой темы. Не забывая, что сохранить в самовольно перепланированном виде квартиру суд допускает – только когда не нарушаются права и законные интересы иных граждан, нет угрозы их жизни и здоровью. Если будет установлено, что указанные действия осуществлены с грубыми нарушениями, владельца (либо нового собственника) могут заставить в принудительном порядке вернуть жилое помещение в первоначальный вид.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В завершение рассмотрения основных положений в рамках выбранной темы, следует очередной раз подчеркнуть ключевые понятия, выводы и проблематику переустройства, перепланировки жилых помещений.

Помещение признается жилым когда соответствует требованиям изложенным в п. 2 ст. 15 ЖК РФ, а именно, если это изолированное помещение, является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания. Наравне с пригодностью, как выяснилось, предназначенность только для проживания граждан служит здесь определяющим признаком, вместе они ключевым образом дополняют друг друга, а по отдельности не достаточны, чтобы отграничить жилое от нежилого помещения.

В главе 4 Жилищного кодекса РФ предусмотрены два способа изменения внутреннего облика жилого помещения: переустройство и перепланировка, главное соблюсти законный порядок их осуществления.

Как выяснилось в ходе рассмотрения выбранной темы, перенос и разборка перегородок; укрупнение многокомнатных квартир; устройство дверных проемов, дополнительных кухонь и санузлов; ликвидация темных кухонь и расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений – все, что связано со стенами и горизонтальными перекрытиями, то есть любое изменение несущих конструкций, перегородок, стен является не чем иным, по сути, как перепланировкой жилья и отражается в техническом паспорте.

В свою очередь, любая установка бытовых электроплит взамен газовых или кухонных очагов; перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов; устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат; прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности – все эти переделки и называются переустройством и влекут необходимость

внести изменения в характеристики технического паспорта жилого помещения.

Итак, и переустройство, и перепланировка подразумевают такие изменения, в рамках своей квартиры (но не здания в целом), которые расходятся с техническим паспортом. Главное их отличие в том, что при переустройстве не меняется конфигурация помещения, как при перепланировке жилья, а изменяются лишь параметры инженерных сетей, электрического или другого оборудования. Вывод, чтобы понять, подпадают действия собственника под признаки рассматриваемых понятий или нет, надо обязательно заглянуть в технический паспорт квартиры, в экспликацию и убедиться, что облик квартиры не перестает соответствовать зафиксированной схеме и предполагаемые изменения не нарушают существующий порядок названий помещений и их метраж.

Важно помнить, главным основанием приступить к началу работ по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений служит решение о согласовании. Чтобы получить его собственник (уполномоченное им лицо) должен обратиться в орган местного самоуправления, по месту нахождения объекта, с заявлением, в установленной форме, проектом и необходимым пакетом документов, который исчерпывающе указан в п. 2 ст. 26 ЖК РФ.

Оформление проекта (строгая регламентация работ) требуется, когда предполагаемая перепланировка (переустройство), затрагивает несущие конструкции здания, цель его разработки, специализированной организацией, имеющей свидетельство о допуске к такому виду работ – обеспечить безопасность конструкций и эксплуатацию инженерных систем дома.

Поэтому сами работы по переустройству (перепланировке) жилых помещений выполняются в строгом соответствии с согласованным проектом. При этом контроль за их выполнением возлагается на орган по согласованию.

Завершение переустройства (перепланировки) жилых помещений юридически подтверждается актом приемочной комиссии, однако на

практике, только после того, как будут внесены соответствующие акту изменения в правоустанавливающие документы органов по учету и регистрации прав, процесс можно считать полностью совершенным.

Отдельно стоит остановиться, на согласовании уже совершенной, без соответствующего разрешения, либо с нарушением согласованного проекта – самовольной перепланировки (переустройства) жилого помещения.

Узаконить такую можно: либо по согласованию с органом местного самоуправления, предоставив техническое заключение о допустимости и безопасности работ и документы, названные выше, либо через обращение в суд, с заявлением сохранить в перепланированном состоянии помещение (или оспорить отказ). Но, только лишь, если не нарушаются этим права и законные интересы иных граждан, либо это не создает угрозу их жизни и здоровью.

Виновное лицо, самовольно изменившее объект, обязано привести помещение в прежнее состояние, в установленный срок. Иначе, орган местного самоуправления с заявлением обращается в суд. Тут в силу ч. 5 ст. 29 ЖК суд принимает меры, направленные на принудительное приведение объекта в исходное состояние, которые по своему содержанию различны для нанимателя (расторжение такого договора) и собственника жилого помещения. В частности, владельцу грозит административный штраф, предписание органа по согласованию привести жилое помещение в исходное состояние, при неисполнении – принудительное судебное решение и продажа объекта с публичных торгов, с выселением без предоставления другого помещения.

Подводя итог изложенному, отметим, что в работе принята попытка обобщить имеющиеся в законодательстве нормы, сформулировать общий механизм и главные требования, соблюдение которых при осуществлении переустройства, перепланировки жилых помещений позволит избежать различных нарушений, аварийных ситуаций и иных негативных последствий.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовые акты

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // «Собрание законодательства РФ», 04.08.2014, N 31, ст. 4398.
2. «Всеобщая декларация прав человека» (принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948) // «Российская газета», 05.04.1995, N 67.
3. «Конвенция о защите прав человека и основных свобод» (Заключена в г. Риме 04.11.1950) (с изм. от 13.05.2004) // «Собрание законодательства Российской Федерации», N 2, 08.01.2001, ст. 163.
4. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // «Собрание законодательства РФ», 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
5. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // «Собрание законодательства РФ», 29.01.1996, N 5, ст. 410.
6. «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 23.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // «Собрание законодательства РФ», 07.01.2002, N 1 (ч. 1), ст. 1.
7. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // «Собрание законодательства РФ», 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14.
8. Федеральный закон от 04.05.2011 N 99-ФЗ (ред. от 15.04.2019) «О лицензировании отдельных видов деятельности» // «Собрание законодательства РФ», 09.05.2011, N 19, ст. 2716.

9. «Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации» от 08.03.2015 N 21-ФЗ (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.12.2018) // «Собрание законодательства РФ», 09.03.2015, N 10, ст. 1391.
10. Федеральный закон от 27.12.2018 N 558-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме» // «Собрание законодательства РФ», 31.12.2018, N 53 (часть I), ст. 8484.
11. Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 N 266 (ред. от 21.09.2005) «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» // «Собрание законодательства РФ», 09.05.2005, N 19, ст. 1812.
12. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 24.12.2018) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» // «Российская газета», 10.02.2006, N 28.
13. Постановление Правительства РФ от 24.12.2018 N 1653 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 29.12.2018 (дата обращения: 10.03.2019)
14. Закон Самарской области от 01 ноября 2007 года N 115-ГД «Об административных правонарушениях на территории Самарской области» (с изменениями на 27 марта 2019 года) // «Волжская коммуна», N 207(26005), 07.11.2007.
15. Закон Самарской области от 13 января 2014 года N 7-ГД «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Самарской области» (с изменениями на 8 февраля 2019 года) // «Волжская коммуна», N 4(28856), 14.01.2014.

16. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176) // «Российская газета», 23.10.2003, N 214 (дополнительный выпуск).
17. Постановление Мэрии городского округа Тольятти Самарской области от 16.10.2013 N 3190-п/1(ред. от 09.02.2017) «Об утверждении административных регламентов предоставления муниципальных услуг: перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» // «Городские ведомости» от 22.10.2013 г. N 80.
18. «СНиП 41-01-2003. Отопление, вентиляция и кондиционирование» (приняты и введены в действие Постановлением Госстроя РФ от 26.06.2003 N 115) // Режим доступа: <http://sniprf.ru> (дата обращения: 15.03.2019)
19. Свод правил СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений (принят Постановлением Госстроя РФ от 21.07.2003 г. № 153) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 25.03.2019)
20. Строительные нормы и правила СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 24.12. 2010г. № 778) // Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации. - 2011. – выпуск № 7.
21. Строительные нормы и правила СНиП 2.03.13-88 Полы (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 27.12. 2010г. № 785) // Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации. – 2011. – выпуск № 6.
22. «Жилищный кодекс РСФСР» (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) (ред. от 20.07.2004) // Утратил силу.

Специальная литература

23. Алистархов В. Комментарий к статье о перепланировках / В. Алистархов // Жилищное право. 2016. N 9. С. 107 – 110.
24. Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. – М.: Инфотропик Медиа, 2016. 316 с.
25. Бетхер В.А. Самовольное создание и изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект). – М.: Юстицинформ, 2017. 312 с.
26. Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения. – М.: Юстицинформ, 2018. 160 с.
27. Гришаев С.П. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации // СПС КонсультантПлюс. 2018. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 27.02.2019)
28. Кокурина М.А. Самовольная перепланировка: давай оставим все как есть? // Главная книга. 2016. N 16. С. 29 - 33.
29. Лаптева Н. Погода в доме: прогноз с точностью до наоборот. О проблемах, возникающих в связи с установкой кондиционера // Юрист спешит на помощь. 2015. N 8. С. 58 - 61.
30. Лужина А.Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: учебное пособие. – М.: РГУП, 2017. 150 с.
31. Ожегов С.И. и Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка: 80 000 слов и фразеологических выражений / Российская академия наук. Институт русского языка им. В.В. Виноградова. – 4-е изд., дополн. – М., 1998. 944 с.
32. Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 (ред. от 04.09.2000) «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступающими в силу с 19.05.2008) // Строительная газета. – 1999. – № 28. – № 32. – № 33. – № 36. – № 37.
33. Письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 5 августа 2013 г. N 08-2508-КЛ «О рассмотрении обращения» // Справочная правовая система

«КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 10.03.2019)

34. Письмо Росреестра от 9 января 2014 г. N 14-исх/00072-ГЕ/14 «О направлении писем по вопросу, связанному с изолированностью и обособленностью помещений в здании или квартире» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 11.03.2019)

35. Письмо Минстроя России от 04.12.2017 N 44765-ХМ/02 «По вопросам организации и проведения работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений» // «Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации», N 1, 2018.

36. Жилищное право: учебник / И.В. Балтутите, В.Р. Витвицкая, А.И. Гончаров и др. М.: Юриспруденция, 2016. 528 с.

Судебная практика

37. Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 г. № 22 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2010. – № 7; Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2010. – № 6.

38. Определение Верховного Суда РФ от 12.01.2017 № 56-КГ16-40 о признании незаконным отказа в согласовании проекта переустройства и перепланировки квартиры и присоединении ее к нежилому помещению, возложении обязанности по согласованию проекта переустройства и перепланировки // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 25.04.2019)

39. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за третий квартал 2005 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 23.11.2005) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2006. – № 3.
40. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 27.09.2006 «Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за второй квартал 2006 года» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2007. – № 1.
41. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2008 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 17.09.2008) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2008. – № 11.
42. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2014. – № 6.
43. Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 28.04.2019)
44. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 8 ноября 2012 года по делу N А14-9730/2012 «По иску Комаровой С.В. к Администрации ГО г. Воронеж об обязанности администрации городского округа город Воронеж выдать соглашение на устройство отдельного входа в квартиру без получения разрешения на реконструкцию, без получения решения о согласовании перепланировки, и без получения согласия собственников помещений в указанном доме» // Режим доступа: <http://ras.arbitr.ru/> (дата обращения: 28.04.2019)
45. Апелляционные определения Саратовского облсуда от 26.01.2016 N 33-150 «По иску Харькина В.А. к администрации Кировского района муниципального образования «Город Саратов», администрации муниципального образования «Город Саратов» о сохранении жилого помещения в переустроенном состоянии – с переустроенной системой

отопления» // Режим доступа: <https://oblsud--sar.sudrf.ru> (дата обращения: 28.04.2019)

46. Решение Братского городского суда Иркутской области от 03 июля 2012 года по делу № 2-2172/2012 «По иску Архиреевой В. В. к администрации Муниципального образования г. Братска о сохранении жилого помещения в переустроенном и перепланированном состоянии» // <https://sudact.ru> (дата обращения: 28.04.2019)

47. Решение Комсомольского района суда г.о. Тольятти Самарской области от 29.09.10 г. по делу № 2-1581/2010 г. «По иску Демидовой Е.В, действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего Демидова И.В., к ... о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии» // Режим доступа: <http://komsomolsky.sam.sudrf.ru/> (дата обращения: 28.04.2019)

48. Решение Ленинского районного суда г. Челябинска в деле от 28.08.12 N 2-2532/2012 «По иску Волошина И.А. к администрации <адрес> о сохранении жилого помещения в перепланированном и переустроенном виде» // <https://lench--chel.sudrf.ru> (дата обращения: 28.04.2019)

49. Решение Центрального районного суда г. Хабаровска от 10 сентября 2012 года по делу № 2-2969/09 «По иску «ФИО1» к администрации о сохранении в перепланированном и переустроенном состоянии» // <https://sudact.ru> (дата обращения: 28.04.2019)