

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)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Гражданский профиль

(направленность (профиль))

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Перепланировка и переустройство жилого помещения»

Студент

Е.Ю. Обьедкова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А.В. Сергеев

(И.О. Фамилия)

Тольятти 2020

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 – 66 источников. Объем работы составил 57 страниц.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 общая характеристика перепланировки и переустройства жилых помещений	7
1.1 Понятие и основания проведения перепланировки и переустройства жилых помещений.....	7
1.2 Виды перепланировки и переустройства жилых помещений	13
Глава 2 Процедура перепланировки и переустройства жилых помещений ...	16
2.1 Порядок согласования перепланировки и переустройства жилых помещений	16
2.2 Порядок осуществления перепланировки (переустройства) жилых помещений	21
2.3 Процедура завершения переустройства и перепланировки жилых помещений	25
Глава 3 Отказ в переустройстве и перепланировки жилого помещения	29
3.1 Понятие, последствия и легализация самовольно проведенной перепланировки или переустройства помещения	29
3.2 Правовые последствия отказа в согласовании при перепланировке и переустройстве жилых помещений.....	31
3.3 Проблемы, возникающие в процессе согласования перепланировки и переустройства жилых помещений в судебном порядке.....	39
Заключение.....	47
Список используемой литературы и список используемых источников.....	49

Введение

Право на жилище дает право каждому гарантию на жилье, что также указано в базовых законодательных актах внутригосударственного и международного уровней. Например, статьей 40 Конституции РФ и статьей 25 Всеобщей декларации прав человека [1], а также статьей 8 Конвенции о защите прав человека и основных свобод [2].

Общеизвестно, что переустройство и перепланировка жилых зданий производится довольно часто. Граждане стремятся улучшить свои жилищные условия и сделать их максимально комфортными для своих семей. Другими словами, владелец имеет право по своему усмотрению предпринимать любые действия, например владеть, пользоваться и распоряжаться, что не противоречит применимому законодательству.

В данной выпускной квалификационной работе правовые вопросы переустройства и перепланировки жилого помещения дают нам особую почву для интереса и требуют серьезного рассмотрения.

Выбранная тема с каждым годом становится все интересней и актуальней, потому как число желающих что-то перестроить граждан с целью улучшения условия жизни – добавить что-то или уменьшить, а в конечном итоге все это превратить в переустройство и перепланировку и зарегистрировать число таких действий – не сокращается, а скорее увеличивается с прогрессивной точки зрения. Чаще всего, граждане, которые делают такой вид работ по переустройству или перепланировке жилого помещения представления не имеют, что существует определенная процедура производства данных действий, которая заключается, прежде всего в согласовании и одобрении таких действий, а самый ключевой момент заключается в том, что за нарушение данного производства устанавливается юридическая ответственность. В итоге это может привести к разрушению объектов в итоге верно проведенных мероприятий.

Логика обычного гражданина, который намеревается делать переустройство и перепланировку своего жилого помещения предельно проста – «если это мое, то я могу с ним делать все то, что я захочу». Поэтому очень много таких действий проводится нелегальным путем. Если начать в этом разбираться глубоко, то, конечно, можно расценить гражданина, который нелегально сделал себе более комфортные условия жилого помещения, что он законопослушный. С другой стороны - сами действия, которые приводят к легальному переустройству и перепланировке жилого помещения выстроены так, что тяжело добиться именно того, что ты хочешь переделать в своем доме, и, тем более, сделать это еще законно и легально. В то же время, если переустройство и перепланировка проведена без соблюдения каких-либо правил, то это является большой угрозой, как для себя, так и для остальных жильцов.

. Впервые было закреплено легальное понятие того, что такое переустройство и перепланировка жилого помещения. Существуют так же и спорные моменты в данной сфере, обращение людей по переустройству и перепланировке жилья. В частности, на данный момент стоят серьезные вопросы и проблемы правового характера, связанные с перепланировкой и переустройством жилого помещения.

Целью выпускной квалификационной работы является глубокое изучение теоретической части выбранной темы, полноты правового характера регулирования, комплексное исследование системы отношений и как они работают, анализ, а так же изучение жилищных правоотношений, возникающих в ходе проведения мероприятий по переустройству и перепланировке жилого помещения.

Для достижения поставленных целей определены следующие задачи:

- Рассмотреть общую характеристику перепланировки и переустройства жилых помещений, выявить виды жилых помещений, основания и порядок проведения.

- Сравнивая точки зрения авторов, опираясь на их мнение, на нормах действовавшего законодательства, важно рассмотреть проблемы, возникающие в процессе согласования перепланировки и переустройства жилых помещений в судебном порядке.

Объектом исследования в работе являются правоотношения, складывающиеся вокруг переустройства и перепланировки жилого помещения.

Предметом данной выпускной квалификационной работы являются правовые механизмы, регулирующие отношения переустройства и перепланировки жилого помещения.

Первая глава включает в себя два параграфа. В первом рассматриваются понятия и основания перепланировки и переустройства жилых помещений. Во втором - виды перепланировки и переустройства жилого помещения.

Во второй главе три параграфа. В первом рассматривается порядок согласования, перепланировки и переустройства жилого помещения. Во втором - порядок осуществления перепланировки и переустройства жилого помещения. В третьем процедура завершения переустройства и перепланировки жилого помещения.

В третьей главе три параграфа. Первый параграф посвящен рассмотрению понятия и правовым последствиям легализации самовольно проведенной перепланировки и переустройства помещения. Во втором параграфе анализируются правовые последствия отказа в согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения. Третий параграф посвящен проблемам, возникающим в согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения.

Структура дипломной работы состоит из введения, трех глав, логически подразделенных на параграфы, заключения и списка использованной литературы и источников.

Глава 1 Общая характеристика перепланировки и переустройства жилых помещений

1.1 Понятие и основания проведения перепланировки и переустройства жилых помещений

Прежде чем перейти к рассмотрению понятий перепланировки и переустройства, следует вначале дать определение термину жилое помещение и разобраться, каковы ее характеристики и что к нему относится.

Согласно пункту 2 статьи 15 ЖК РФ [3] жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, то есть отвечает установленным техническим и санитарным нормам, иным требованиям законодательства. Итак, с точки зрения жилищно-правового подхода под жилищем понимается его видообразующий объект – жилое помещение со свойственными ему отличительными чертами, благодаря которому субъекты общественных отношений могут реализовать на практике гарантии, предусмотренные Конституцией РФ [4], а также удовлетворить свои первоочередные человеческие потребности.

Ученые – правоведы сконструировали основные признаки, которые характеризуют жилое помещение. Так, П.В. Крашенинников [5] выделяет следующие отличительные признаки жилого помещения:

- «прежде всего, жилое помещение должно быть недвижимым имуществом». Действительно, на основании пункта 1 статьи 130 ГК РФ [6] жилые помещения относятся к недвижимому имуществу, а именно было прочно связанного с землей, причем настолько, чтобы перемещение этих объектов было невозможно без несоразмерного ущерба их назначения. Как отмечает Л.В. Щенникова, «такие объекты признаются недвижимостью до тех пор, пока они связаны с землей, будучи отдельными от нее, они становятся движимыми» [7]. Следовательно, из выше сказанного не могут

быть призваны в качестве жилых помещений бытовки, вагоны, сборно-разборные домики.

- Изолированность и обособленность. Данные характеристики также носят характер основополагающих принципов, потому как, опять же, легально закрепленные положения о содержании жилого помещения нигде в законодательстве не прописаны и их содержание необходимо описывать в каждом конкретном случае.

- Пригодность для постоянного проживания граждан. Основания для признания жилого помещения непригодным для проживания содержатся в разделе 3 постановления Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 [9].

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

- жилой дом, часть дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

Согласно пункту 5 постановления Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 «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» [10] как исключение к жилому помещению относят садовый дом – признается здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Нововведение этого пункта дало гражданам право признать садовый дом жилым домом и жилого дома садовым домом, без необходимости обращаться в суд, выполняя все порядки постановления Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47.

Жилой дом – «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»;

Квартира – «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».

Комната – «часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире».

Подводя итог вышесказанному, отметим, что рассмотренные признаки являются основными признаками жилого здания. Тем не менее, законодатель упоминает в качестве исключительного признака – благоустроенность. Данный признак упомянут в статье 84 ЖК РФ, где сказано, что подобное выселение, которое производится исключительно в судебном порядке допустимо к применению как с предоставлением иного жилого помещения, так и без него.

Можно сделать вывод, помещение должно соответствовать всем параметрам, чтобы считать его жилым. Только помещение, отвечающее всем параметрам, может гарантировать жилищные потребности граждан, которые используют его для жизни, или иной другой деятельности. Для более уютного, комфортного жилого помещения допускается переустройство и (или) перепланировка, где главное соблюсти установленный действующим законодательством порядок их осуществления, тем самым исключить вероятность нарушения прав и законных интересов других граждан. Переустройству и перепланировке жилых помещений посвящена 4 глава ЖК РФ.

Согласно статье 25 ЖК РФ, имеются легальные понятия отдельно как переустройству, так и перепланировке:

- Переустройство помещения в многоквартирном доме «представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме».

- «Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме».

Данные определения связаны общим последствием – в непосредственный облик жилого помещения (технический паспорт), в результате таких действий, будут внесены изменения. Если это так, то вносятся изменения в разные составляющие жилого помещения, и их принято отличать между собой на перепланировку и переустройство.

Обычно перепланировка касается только внутреннего устройства жилища, которая представляет собой или разделение, или объединение некоторых комнат, или изменение их первоначальных характеристик, то есть построение перегородок. Получается, что перепланировка жилого помещения – это изменение или конфигурации, которое затрагивает несущие стены, потолки, полы, требует занесения изменений в техническом паспорте. Если ни каких изменений в техническом паспорте не требуется от перечисленных мер, это не может рассматриваться как переустройство и перепланировка жилых помещений.

Что касается термина «переустройство» то ему уделяется пристальное внимание. В статье 25 ЖК РФ законодатель, сформировал только обобщающий перечень работ по переустройству. Аналогично, как и по перепланировке, дополняют положения, изложенные в пункте 1.7.1 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя №170 [11].

Считать, что перечень по переустройству нельзя считать закрытым, и все их множество можно именовать переоборудованием жилого помещения.

В постановлении Госстроя №170 об этом упоминается в пункте 1.7.1 приведен пример в качестве синонима переустройства использован термин «переоборудование».

Все действия, называемые реконструкцией, считаются необходимыми для внесения изменений в общие сведения о строении, либо о характеристики жилого помещения, либо в инвентаризационную оценку жилого помещения, либо в план помещения. Изготовление обязательного технического паспорта обязательно согласно определенным требованиям ЖК РФ.

Согласно статье 19 п. 5 ЖК РФ техническим паспортом жилого помещения являются документы, содержащие «техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным» регламентом. Техпаспорт – это своего рода свидетельство о заселении, и является обязующим документом для каждого гражданина, владельца арендуемой или инвестиционной недвижимости. Данный вид документа служит трем целям и говорит:

- Для чего используется данная структура: техпаспорт описывает, в какому классу относится объект. Он может быть систематизирован равно как квартирное сооружение, что содержит в себе предметы недвижимости с целью одной семьи или многоквартирного дома, торговые сооружения, промышленные сооружения, либо предметы смешанного использования. Данная классификация предусматривает, чтобы граждане использовали жилого помещения по назначению, например, для использования жилой недвижимости в качестве парикмахерской.

- Структура подходит для размещения: техпаспорт служит для того чтобы были доказательства, что недвижимость соответствует все стандартам и нормам пригодности для проживания или заселения.

- Техпаспорт соответствует всем строительным нормам: получение техпаспорта это еще одно доказательства того, что здание соответствует всем строительным правилам и то, что здание не аварийное и в нем можно жить.

Это полезно, если арендатор пытается пожаловаться на нарушения в собственности.

Если по данным критериям собственность или жилое помещение не прошла проверку, то орган местного самоуправления выдает список документов, которые необходимо исправить, что собственность соответствовала всем строительным нормам и правилам безопасности. После того, как жилое помещение было от реконструировано, стоит пройти повторную проверку собственности.

Данная форма документа содержится в приложении 13 Приказа Минземстроя РФ от 04.08.1998 г № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» [12].

Чтобы понять, подпадают ли действия владельца под признаки рассматриваемых концепций, нужно ознакомиться с техпаспортом квартиры, и убедиться, что из-за предложенных изменений не изменится существенный порядок помещения и его метраж. Поскольку после ремонтных работ, может измениться расположение несущих и ненесущих стен, может быть добавлен в жилое помещение дополнительный проем, то истинный облик квартиры перестает быть зафиксированным поэтажному плану и экспликации Бюро технической инвентаризации (далее БТИ). По закону гражданин должен согласовать планируемые изменения что бы по окончанию работ внести изменений в документ БТИ, а также нужно представить в Росресстр все необходимые документы для регистрации права собственности на квартиру.

Например, гражданам, которые начали переустройство и перепланировку следует помнить, что в соответствии с п. 2 и 3 т. 3 Закона Самарской области от 12.01.2014 года № 7-ГД «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Самарской области» [13] - действий связанные с перепланировкой и (или) переустройством, производимые с 20 часов до 8 часов с понедельника по пятницу, с 20 часов до 10 часов в субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни, а также с 13 часов по 15 часов

местного времени, влекут предупреждение или наложение административного штрафа на граждан которые не соблюдают данный временной режим в размере от пятисот до трех тысяч рублей, на должностные лица – от трех тысяч рублей до восьми тысяч рублей, на юр. лица – от пяти тысяч рублей до пятнадцати тысяч рублей.

Вывод, реконструкция или перепланировка предполагают изменения, в пределах своей квартиры, (но не полностью здания), которые отличаются от техническим паспортом. Стоит запомнить самые главные отличия, переустройства от перепланировки – это является то, что при переустройстве не меняется конфигурация помещения, изменяется все что связано с санитарно-техническим оборудованием. При перепланировке же жилого помещения изменяется общая конфигурация, то есть меняется расположение стен, высота потолков и т.д.

1.2 Виды перепланировки и переустройства жилых помещений

Перечень работ по переустройству и перепланировке жилых помещений содержится в Постановлении Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» [14].

Мероприятия по переустройству жилых помещений в себя включают следующие работы:

- Установка бытовых электроплит вместо газовых плит, а также кухонных очагов;

- Прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств, для установки душевых кабин, стиральных машин и других сантехнических и бытовых приборов;

- Перенос нагревательных сантехнических или газовых приборов.

К работам по перепланировке жилых помещений относятся:

- Перенос перегородок и устройство дверных проемов;
- Устройство дополнительных кухонь;
- Расширение жилой площади с помощью вспомогательных помещений;

Координация в обязательном порядке происходит с компетентными органами. Без согласия проводятся работы, связанные с ремонтом помещения, эти изменения не являются переквалификацией:

- Замена обоев, напольного покрытия;
- Покраска стен, замена плитки и обоев;
- Устройство и демонтаж встроенных шкафов;
- Замена инженерного оборудования на схожее оборудование;
- Замена деревянных окон на пластиковые окна без изменения размеров окон;
- Остекление балконов;

Перепланировка, сделанная по «упрощенной схеме» не влияет на основные характеристики дома. Такие работы выполняются без предварительной подготовки проекта, предоставляется эскиз, которые можно сделать самостоятельно. По этой схеме выполняются следующие действия:

- Устройство или перемещение дверей в несущих стенах;
- Снятие или демонтаж перегородок, не являющихся несущими и выполненных из материалов, которые не увеличивают нагрузку на перекрытие;
- Перестановка водопроводных труб в туалете и в ванной комнате.

Приведем пример. Согласно решению Сарапульского городского суда Удмуртской республики от 28 июня 2019 года № 2-1387/2019 [15], в котором по результатам рассмотрения дела судом, квартира была сохранена в перепланированном состоянии, поскольку данные работы не нарушают прочность и устойчивость блока секции в целом, не нарушаются права и законные интересы граждан.

Так, исковые требования о сохранении жилого помещения удовлетворены, суд указал следующее: «исследовав представленные истцом доказательства, суд признает их относительными, достаточными достоверными доказательствами, подтверждающими соответствие перепланировки, произведенной в спорной квартире, требованиям санитарных, строительных норм и правил; выполненная перепланировка и переустройство не нарушает права и законные интересы жильцов дома, не ухудшает условия их проживания, не создает угрозу их жизни и здоровью»[15].

Как следует из технического заключения эксперта, жилое помещение должно соответствовать требованиям ГОСТа, а также не должно нести в себе потенциальную или же реальную угрозу жизни и здоровью граждан. Из вышеизложенного можно сделать вывод, что своим решением суд узаконил, реконструкцию квартиры, руководствуясь при этом нормами ЖК РФ.

Глава 2 Процедура перепланировки и переустройства жилых помещений

2.1 Порядок согласования перепланировки и переустройства жилых помещений

В данной главе в рамках выбранной темы, продолжаем анализ основополагающих составляющих переустройства и перепланировки жилых помещений. Прежде всего, следует обнаружить и произвести анализ порядка согласования, получения разрешения и проведения каких-либо работ. Однако, прежде чем выясним порядок обращения за переустройством и перепланировкой, следует разобрать пакет документов для рассмотрения таковых действий.

Порядок, определения и условия проведения переустройства и перепланировки в пункте 10 статьи 12 ЖК РФ относит к компетенции органов государственной власти РФ. Согласно трактованной ч. 1 ст. 26 ЖК РФ переустройство (перепланировка) проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органами местного самоуправления на основании принятого им решения. Такое решение и будет главным основанием проведения работ. В статье 26 ч. 2 ЖК РФ имеется исчерпывающий перечень документов, как формальное условие, по сути, соблюдение которого является достаточным для принятия решения о согласовании данных работ.

Например, для проведения переустройства или перепланировки жилого объекта владелец должен предоставить в органы, осуществляющие согласование (орган местного самоуправления, по месту нахождения объекта) следующие документы:

- Заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным правительством РФ федеральным органом исполнительной власти;

- Правоустанавливающие документы на переустройство и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии). Например, свидетельство о праве собственности: купли-продажи, дарения, приватизации;
- Подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства (перепланировки) переустраиваемого (перепланируемого) жилого помещения, а если переустройство или перепланировка в жилом помещении невозможно без присоединения к данному помещению части общего имущества, также протокол общего собрания собственников в жилом доме на такие переустройство или перепланировку предусмотренном частью 2 статьи 40 ЖК РФ.
- Технический паспорт переустраиваемого или перепланируемого жилого помещения;
- Согласие в письменной форме членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемого или перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого или перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);
- Заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и перепланировки жилого помещения, если данное помещение является памятником архитектуры, истории и культуры.

При желании перепланировать или переустроить жилое помещение необходимо серьезно подойти к данному вопросу с точки зрения права – ознакомиться с положениями действующего законодательства и судебной

практики Верховного Суда РФ, утвержденного постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 17 сентября 2008 года, 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» [16].

Стоит отметить, вступившие в законную силу 08 января 2019 года, поправки в ЖК РФ, касательно перепланировки и переустройства. Так в ФЗ от 27.12.2018 № 558-ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и перепланировку помещений в многоквартирном доме» [17], 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 для согласования, с непременною отметкой в ней о перечне предоставленных документов и датой их визирования. Это важно для осуществления контроля сроков рассмотрения, потому что для рассмотрения поступившего заявления законодателем в п.4 ст.26 ЖК РФ установлен четкий срок – сорок пять дней, со дня подачи документов собственником.

В итоге, орган по согласованию, срок не позднее чем через три рабочих дня принятия решения о согласовании (либо отказе) выдает, заявителю документ, по форме утвержденной Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 [18], подтверждающий принятие такого решения.

Если проанализировать общий порядок получения разрешения на переустройство и перепланировку в г. Тольятти то руководствоваться необходимо не только федеральным законодательством, но и Постановлением Мэрии городского округа Тольятти Самарской области от 16.11.2013 № 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 [19], в которое вошли аналогичные нормам ЖК РФ положения.

Согласно вышеуказанному Регламенту, для получения услуги по согласованию переустройства или перепланировки жилого помещения заинтересованные лица (собственник) подает документы в орган, предоставляющий данную муниципальную услугу, а именно мэрия г. о. Тольятти, в лице уполномоченных структурных подразделений – секторов по вопросам ЖКХ и перепланировок управлений ЖКХ Администраций районов.

К способам предоставления муниципальной услуги п.2.16 Регламента относится:

- Почтовое отправление (заявление подписывается заявителем);
- Личное обращение заявителя в структурные подразделения, либо в МФЦ на бумажном носителе;
- Электронная форма, где документы подписываются электронной подписью.

Помимо всего прочего, в п. 2.11 Регламента перечислен перечень оснований для отказа в предоставлении муниципальной услуги. Например, непредставление определенных документов, представление которых возложено на заявителя, представление документов в ненадлежащий орган, несоответствие проекта жилого помещения требованиям законодательства. Плата за рассмотрение документов уполномоченным органом взиматься не должна.

Вместе с тем, вне зависимости от результата, согласно п. 5.1 Регламента, заявитель имеет право на обжалование действие или бездействие должностных лиц и решений, принимаемых ими в ходе выполнения настоящего регламента, вышестоящим должностным лицам:

- Действия (бездействия) должностных лиц Управления ЖКХ Администрации района – заместителю мэра – главе Администрации района;

- Действия (бездействия) заместителя мэра – главы Администрации района – мэру городского округа Тольятти.

Подводя итоги изложенному, отметим, «что запреты на осуществление переустройства или перепланировки жилых помещений могут быть, как прямо сформулированы в законе, так и вытекать из смысла» расширенных норм. Исключение – когда заявителем выступает наниматель переустраиваемого или перепланируемого жилого помещения по договору социального найма, но только в случае получения им от наймодателя полномочий на представление необходимых документов. Согласно статье 678 ГК РФ тоже ссылается на то, что наниматель не вправе производить переустройство и перепланировку жилого помещения без согласия наймодателя.

Установлены прямые запреты на осуществление переустройства или перепланировки жилых помещений согласно указанному постановлению Госстроя РФ № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» [20], в соответствии с которыми совершение данных действий не допускается, если:

- Ведут к нарушению прочности или разрушению несущих зданий, нарушению в работе инженерных систем или вида фасадов;
- Ухудшают условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 [21]. Получается, нельзя делать переустройство или перепланировку жилых помещений в некоторых ситуациях:

- Попытки размещения жилого помещения в подвальном и цокольном этаже, что не допустимо;
- Объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов с жилыми комнатами. Потому как в соответствии с требованиями вентиляционные системы жилых помещений должны исключать

поступление воздуха из одной комнаты в другую согласно Постановлению № 47 п. 13;

- Нарушения минимальной площади комнат и помещений вспомогательного использования, представленных для удовлетворения гражданами бытовых или иных нужд, связанных с их проживанием в данном помещении;
- Если высота комнат и кухни мене 2,5 м. высота внутриквартирных коридоров, холлов – менее 2,2 м.;
- Размещения над комнатами уборной, ванной или кухни, так как подобное помещение в соответствии с законом признается непригодным для проживания.

Подводя итог изложенному, отметим, что в работе предпринята попытка обобщения требований, перечисленных в законодательстве для формирования пакета документов, общих правил и оснований осуществления переустройства или перепланировки жилых помещений. Их соблюдение разрешит избежать нарушений и иных негативных последствий.

Важно отметить, что «переустройство и перепланировка» должно строго соответствовать нормам и согласованным проектом. При этом контроль за осуществлением переустройства или перепланировки возлагается на орган местного самоуправления, по месту нахождения объекта. Завершение указанных работ за свидетельствуется актом приемочной комиссии, который служит базовым фактом для внесения изменений в технические характеристики объекта.

2.2 Порядок осуществления перепланировки (переустройства) жилых помещений

Основываясь на вышеизложенном исследовании продолжим, что делать перепланировку или переустройство можно только после получения разрешения специализированным на то органом. Для обращения в данный

орган нужно собрать специальный пакет документов и получить соответствующее техническое заключение о возможности перепланировки. Поэтапно этот путь можно изложить следующим образом. Во-первых – нужно разработать документацию. При этом важно не путать перепланировку с дизайн-проектом. При проведении дизайн-проекта специалист, как правило, работает с имеющимися у него фактам – то есть планировкой жилья, и его главная задача – использовать имеющееся пространство максимально полезным и красивым образом. Если же нужна перепланировка, то она составляется другим специалистом, и этот документ является важным, который должен соответствовать правовым требованиям и предписаниям.

Можно 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 внесены изменения в п. 1 ст. 17 ФЗ от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»[22]. Систему государственного лицензирования в области проектирования и строительства сменила система корпоративного контроля, который должен обеспечиваться саморегулируемыми организациями.

Далее вторым пунктом необходимо отметить получение документа, который разрешит проведение перепланировки на желаемом объекте. Выдача разрешений осуществляется городской администрацией, которая для рассмотрения вопроса требует только технический паспорт жилого помещения и проект запланированных изменений, на основании которых изменения будут внесены в государственный Реестр.

Третий шаг – это сбор дополнительных документов (ипотечные квартиры) и предоставление в орган по согласованию перепланировки, либо в районное отделение МФЦ. На практике с учетом норм жилищного законодательства, по вопросу согласования работ связанных с установкой

кондиционера бывают 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 Постановление № 170 от 27.03.2008 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» [23] установил, что недопустимы укрепление к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, установка кондиционеров и спутниковых антенн без получения соответствующего разрешения. Соблюдение данной нормы контролируют специальные организации по жилищному фонду.

Правила не уточняют, у кого или в каком порядке нужно получать данное разрешение (от собственников дома и разрешение органа местного самоуправления), применяя норму, остается лишь предполагать. Нельзя не взять на заметку слово частнопрактикующего юриста Лаптевой Н.Д.[24], что планируя обзавестись кондиционером, или спутниковую антенну нужно согласовать с органом, а только потом делать запланированный план.

В результате подачи комплекта документов, в орган по согласованию перепланировки или переустройству, либо в районное отделение многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг – собственник получает распоряжение с разрешением на перепланировку и приступает, к выполнению работ. Которые должны быть выполнены обязательно в течение одного года, т.е. в пределах установленного срока действия решения о согласовании.

Согласно п 2.2.1 Регламента [25], 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.

В свою очередь, к обязанностям заявителя, входят:

- Производство осмотра состояния смежных квартир;
- Уведомление собственников смежных квартир о начале работ;

- Выполнение ремонтно-строительных работ в установленное для этого время, а также в срок (не более 1 года), поданного до окончания срока перепланировки, переустройства (данный срок указывает в решение о согласовании), распоряжением заместителя мэра – главы администрации района;
- Обеспечение транспортировки и утилизации строительного мусора на специализированном полигоне;
- 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 или переустройству жилого помещения, заявитель либо уполномоченное лицо, обязаны произвести осмотр состояния смежных квартир совместно с управляющей компанией и уведомить об этом администрацию города.

После совершения запроектированного комплекса работ, завершение переустройства или перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии согласно ст.28 ЖК РФ.

Например, в г. Тольятти подобная комиссия создается постановлением мэра г. о Тольятти. Не позднее двух недель со дня получения уведомления об окончании работ, данная комиссия осуществляет приемку в эксплуатацию законченного переустройством или перепланировкой жилого помещения.

Юридическим основанием завершения переустройства (перепланировки) является акт приемочной комиссии, на практике после того, как будут внесены соответствующие изменения в документы органов по учету и органов, осуществляющие изменения в документы органов по учету и органов, осуществляющие гос. регистрацию прав, перепланировку квартиры можно считать окончательно завершенную.

Из вышеизложенного следует, что необходимо обратиться в БТИ (организацию, где обрабатывается и хранится информация относительно всех объектов недвижимости) не только необходимое, но и обязательное условие

согласование. Целью данного обращения служит: заказать технический план, в результате новых замеров готовой квартиры. Затем обращаемся в МФЦ, подаем документы, с заявлением в Росреестр изменений в ЕГРН в сведениях о кадастровом учете и регистрации права собственности объект недвижимости, это и будет заключительный этап работы.

Подводя общий итог порядка перепланировки или переустройства жилого помещения, можно сделать вывод, что на федеральном уровне, нормы главы 4 ЖК РФ, требуют доработки и детализации положений о порядке получения технического заключения и согласования работ перепланировки (переустройства) приемочной комиссией, а объекте недвижимости, требования к составу такой комиссии, а также сопутствующие рассматриваемой теме процедуры. Регулируется рассматриваемый вопрос НПА субъектов РФ, в большей степени, чем федеральными законами. Однако требуется единообразный подход к правовому регулированию указанных отношений на федеральном уровне.

2.3 Процедура завершения переустройства и перепланировки жилых помещений

Переустройство «перепланировка» жилого помещения завершается принятием акта приёмочной комиссии. Состав приёмочной комиссии определяется органом, осуществляющим согласование. Так, в городском округе Тольятти нормативно установлен рекомендуемый состав приёмочной комиссии. В него входят: «представитель проектной организации (по согласованию); представитель управляющей организации», либо ТСЖ, либо ЖК, либо иного СПК (по согласованию); представитель подрядной организации (по согласованию); представитель Администрации района администрации городского округа Тольятти. Приёмочная комиссия проверяет результат выполненных работ на предмет соответствия согласованному проекту.

В случае несоответствия выполненных работ утвержденному проекту составляется акт, в котором фиксируются нарушения, а заявителю выдается предписание о необходимости приведения выполненных работ в соответствие с проектом. Если же результаты выполненных работ соответствуют утвержденному проекту, то соответственно принимается акт приёмочной комиссии, который направляется согласующим органом в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость для внесения соответствующих изменений в регистрационные документы на жилое помещение.

При этом надо учитывать, что проверка приёмочной комиссии является далеко не единственным актом контроля, осуществляемым уполномоченными органами после согласования проекта переустройства (перепланировки) жилого помещения. Так, согласно административному регламенту предоставления услуг по переустройству (перепланировке) жилого помещения в Тольятти, по окончании работ по переустройству (перепланировке) заявитель либо уполномоченное им лицо должно совместно с управляющей организацией, ТСЖ, ЖК, иным СПК произвести осмотр состояния смежных помещений и уведомить Администрацию соответствующего района, а также обеспечить производство замеров организацией, уполномоченной на проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, переустроенного и (или) перепланированного помещения с составлением акта технической инвентаризации. Организацией, уполномоченной на проведение технической инвентаризации объектов недвижимости является Бюро технической инвентаризации. После этой проверки заявитель должен в течение двух недель уведомить согласующий орган для того, чтобы была проведена проверка приёмочной комиссии.

Находятся под контролем компетентных органов не только результаты работ по переустройству (перепланировке), но и сам процесс выполнения таких работ, так как к нему тоже есть ряд весьма строгих требований. Так, при проведении работ по переустройству (перепланировке) запрещено:

- использование оборудования или инструментов, чей шум будет выше допустимого уровня шума и вибраций;
- размещение строительного мусора в местах общего пользования и на подходах к противопожарному оборудованию;
- складирование материалов на газоны, цветники и дорожки;
- пробивать и расширять проёмы в несущих стенах многоквартирных домов, если это ведёт к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания; нарушать звукоизоляционные, огнезащитные и влагозащитные свойства стен и перегородок;
- «крепить настенное оборудование на асбестоцементные перегородки»;
- «производить ремонтно-строительные работы, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций, ухудшающие условия эксплуатации и проживание всех или отдельных собственников помещений в многоквартирном доме»;
- использовать не по назначению балконы, лоджии и эркеры;
- производить работы, ведущие к нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств;
- размещать над жилыми помещениями уборных, ванной (душевой) и кухни, за исключением размещения уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней в квартирах, расположенных в двух уровнях;
- производить иные работы, проведение которых не допускается в соответствии с действующими нормами и правилами в области строительной деятельности и эксплуатации жилищного фонда.

На этом список требований не заканчивается. Так, перед началом работ заявитель должен уведомить управляющую организацию, ТСЖ, ЖК, иной СПК о начале ремонтно-строительных работ, произвести совместно с

управляющей организацией, ТСЖ, ЖК, иным СПК осмотр состояния смежных помещений, а также уведомить собственников смежных помещений о начале ремонтно-строительных работ. Также за заявителем закрепляется ряд обязанностей: проводить работы можно только в рабочие дни, начиная работу не ранее 8 часов утра и заканчивая не позднее 20 часов вечера, с перерывом с 13 до 15 часов. Также выполнение работы должно проводиться в этих временных рамках, с возможностью продления на срок не более чем на 6 месяцев. Все виды работ должны проходить в строгом соответствии с проектом, разработанным специализированной проектной организацией, являющейся членом саморегулируемой организации, с оформлением акта освидетельствования скрытых работ.

Контроль, за всем этим комплексом мероприятий осуществляют, соответственно управляющая организация, ТСЖ, ЖК, иной СПК. Законодательно также предусмотрена ситуация, при которой будет обнаружен факт приведения жилого помещения в аварийное состояние в результате проведения работ по переустройству (перепланировке) жилого помещения. После устранения последствий аварийности жилого помещения работы по переустройству(перепланировке) могут быть возобновлены только на основании распоряжения главы администрации района.

Что же касается ответственности заявителя за нарушения указанных требований, то она зависит от конкретного правонарушения. В целом, можно отметить, что основная масса правонарушений повлечёт за собой административную ответственность. Например, за нарушение режима тишины и покоя граждан в Самарской области предусмотрена административная ответственность. Если же имело место нарушение правил безопасности при ведении строительных или иных работ, повлекшее по неосторожности причинение тяжкого вреда здоровью человека либо крупного ущерба, то лицо понесёт уголовную ответственность.

Глава 3 Отказ в переустройстве и перепланировки жилого помещения

3.1 Понятие, последствия и легализация самовольно проведенной перепланировки или переустройства помещения

Переустройство – «это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения».

В постановлении Госстроя РФ от 27.09.2003 г № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» [26] приводятся примерные виды изменений помещения по указанным группам.

Одним из проблемных аспектов в перепланировки или переустройства жилых помещений является определение необходимых условий их осуществления. Следует, отметить, «что запреты на осуществление переустройства или перепланировки жилых помещений могут быть, как прямо сформулированы в законе, так и вытекать из смысла разрешительных условий их осуществления».

Законодательные положения ЖК РФ утвердили необходимость координирования принятого собственником решения о переустройстве или перепланировке жилого помещения с органами местного самоуправления через подачу им соответствующего заявления, которое подается по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 г. № 266 [27].

Заявителем в законе назван только собственник жилого помещения или иное уполномоченное лицо. Анализируя фигуру заявителя, приходим к выводу, что ЖК РФ напрасно лишил самостоятельной возможности ему выступить в качестве такого нанимателя жилого помещения по договору социального найма. «Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено или перепланировано, или наниматель такого

жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование».

«На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном или перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью».

Легализация – совершение действий, придающее документу юридическую значимость.

Согласно статье 27 ЖК РФ собственнику жилого помещения может быть отказано в согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения в случае непредставления им указанных в ст. 26 ЖК РФ документы. В данной статье дан исчерпывающий перечень документов, представляемых в орган местного самоуправления для согласования переустройства и перепланировку жилого помещения. Правильнее было бы в этом случае органу местного самоуправления отказать в рассмотрении заявления либо не принимать заявление без надлежащего комплекта документов. По смыслу комментируемой статьи орган местного самоуправления принимает заявление с неполным пакетом документов, а потом отказывает заявителю.

Отказ в согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения предусмотрен также в случае несоответствия проекта перепланировки жилого помещения требованиям законодательства РФ. Несоответствие техническим, санитарным, противопожарным требованиям, предъявляемым к жилому помещению, должно являться основанием для отказа, поскольку в этом случае переустройство жилого помещения может иметь отрицательное последствие, как для строения, так и для безопасности граждан.

Так же, орган местного самоуправления имеет право отказать гражданину, если в результате перепланировки будет уменьшено количество

комнат, в результате права проживающих в данном помещении на основании договора найма граждан могут быть нарушены.

Для того что бы была легализация переустройства и перепланировки жилого помещения:

- собственник должен получить согласие общего собрания собственников, совместно владеющих общедомовым имуществом (ч.1 ст. 36 ЖК РФ),

- собственнику необходимо получить разрешение органа местного самоуправления, судебная практика допускает легализацию таких работ после их проведения. Суд должен установить, что изменения в помещения не нарушают прав других жителей многоквартирного дома и не создают угрозы их жизни и здоровью. Иначе, собственник помещения обязан вернуть помещение в прежнее состояние согласно технической документации.

3.2 Правовые последствия отказа в согласовании при перепланировке и переустройстве жилых помещений

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, в связи с чем было внесено многочисленное изменение в п.1 ст. 17 Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности». Систему государственного лицензирования в области проектирования и строительства сменила система корпоративного контроля (самоконтроля), который должен обеспечиваться саморегулируемыми организациями [28].

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.

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 субъекты РФ и местного самоуправления принимают соответствующие нормативные акты. На сегодняшний день подобный акт принят в Москве и можно сказать, максимально детализирует нормы жилищного законодательства, устанавливая ряд конкретных видов работ по категориям, которые затрагивают безопасность жизни и здоровья граждан, в многоквартирном доме и жилом доме. Так, Постановление №508-ПП, обеспечивает единый порядок работ и применение принципа «единого окна» для сокращения сроков оформления разрешительных документов.

Итак, по проекту выполняются следующие работы. При перепланировке:

- устройство (перенос) уборных и ванных комнат.
- Устройство несущих стен.
- Устройство проемов в перекрытиях (при объединении по вертикали) с устройством внутренних лестниц.
- Заделка самовольно выполненных проемов в несущих стенах и перекрытиях.
- Устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках.
- Изменение конструкции полов без затрагивания межэтажного перекрытия.

- Разработка (полная или частичная) ненесущих перегородок, воспринимающих дополнительную сверхнормативную нагрузку перекрытия (разгружающие).
- Устройство перегородок, создающих сверхнормативные нагрузки перекрытия (кирпич, пазогребневые блоки, керамзитобетонные блоки, пенобетонные блоки, газосиликатные блоки толщиной более 10 см либо иные материалы, создающие нагрузки более 150 кг/кв.м) в многоквартирных домах с железобетонными перекрытиями.
- Устройство перегородок в домах с деревянными перекрытиями.

В свою очередь, при переустройстве проект требуются если:

- Установка новых и перестановка существующих газовых приборов с прокладкой дополнительных подводящих сетей.
- Установка бытовых электроплит взамен газовых или кухонных очагов.

- Замена, перенос и (или) установка дополнительного оборудования (инженерного, технологического) с увеличением энерго-, водопотребления и (или) с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей, для нежилых помещений (п.2

Вернемся к нормам Постановления правительства Москвы № 508-ПП. Об организации переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах и возьмем его за основу, чтобы продолжить анализ рассматриваемой темы, поскольку отдельного федерального закона именно о перепланировке квартир и нежилых помещений пока не принято.

Итак, при подготовке проектной документации, представляемой на рассмотрение в орган по согласованию, в большинстве случаев ее необходимо сопровождать техническим заключением, как правило, либо о возможности сопровождать техническим заключением, как правило, либо о

возможности совершения планируемой, либо-по факту ранее произведенной перепланировки.

В частности, согласно п. 3.7 Приложения 3 к Постановлению № 508-ПП «нужно заключение о техническом состоянии конструкций зданий и о возможности производства планируемых работ, оформленное проектной организацией – автором проекта дома» (при проведении переустройства (перепланировки) помещения в многоквартирном доме в соответствии с проектом, который не входит в перечень типовых). Такое заключение не требуется предоставлять, если перепланировка создается на основе типового проекта (или без разработки проектной документации).

Принимая во внимание изложенное, можно сказать, что к моменту вступления в силу Постановления Правительства Москвы № 508-ПП значительно упрощен порядок оформления перепланировки: сократилась численность инстанций, где следовало получать разрешение. Теперь документы на перепланировку принимаются в системе «одного окна», центра МФЦ «Мои документы». Не надо обходить санитарно-эпидемиологическую службу (СЭС), управление городской противопожарной службы (УГПС МЧС), Главное архитектурно-планировочное управление (если не затрагивается фасад), управляющую компанию (если не затрагивается общедомовая собственность) и прочие организации – весь разрешительный процесс «замыкается» на органе по согласованию (органе местного самоуправления, по месту нахождения объекта, как например, Департамент городского хозяйства г. Красноярска). Более того, пунктами 20, 21 и 22 Приложения 1 к Постановлению № 508-ПП введена возможность согласования перепланировки квартиры по типовому 48 проекту, тем самым сэкономят на разработке проектной документации, используя готовый проект из перечня типовых решений (строго его соблюдая). В этом случае, заявитель, при обращении в Мосжилинспекцию вместо проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, указывает ссылку на соответствующий типовой проект и прилагает

документы, необходимые для согласования переустройства или перепланировки помещения в многоквартирном доме. При этом в силу п. 22 Приложения 1 к Постановлению № 508-ПП, контроль производства работ по переустройству (перепланировке) на основе типового проекта осуществляется Мосжилинспекцией либо юридическим лицом (предпринимателем), имеющим допуск СРО к данным видам проектных работ. Очередной положительный момент, рассматриваемого Постановления № 508-ПП, в том, что оно не только обновило перечень работ по переустройству (перепланировке) из предыдущей редакции, но расширило, и исключило некоторые мероприятия. К примеру, отменено согласование для работ по остеклению балконов и лоджий, установке кондиционеров⁶⁹ на дворовых фасадах, так часто встречаемые сегодня. Более того, в п. 8 приложения 1 предоставлена возможность установки кондиционеров на объектах культурного наследия, при условии их размещения на дворовых фасадах, а также в случаях, когда их установка предусмотрена проектом работ по сохранению таких объектов. 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, законодательством действующим 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 (флагштоков 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 предполагать.

Так, например, Красноярский краевой суд в апелляционном определении от 20.01.2016 г. (дело № 33-498/2016) по исковому заявлению Штепа В.Е. к Бутенко В.В. о понуждении совершить действия, истолковав положения жилищного законодательства, постановил следующее. Ответчик без согласия истца, ТСЖ, без решения общего собрания собственников многоквартирного жилого дома, в нарушение правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, установил кондиционер на расстоянии 40 см от окна истца, в связи с чем, истец полагает, что его права как собственника грубо нарушены ответчиком. Проверив материалы дела, судебная коллегия приходит к следующему. В соответствии с п. 3 ст. 44 ЖК РФ принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами относятся к компетенции общего собрания собственников.

На основании ст. 16 ЖК РФ, ст. 244 ГК РФ, п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением правительства РФ от 13.08.2006 № 491, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты) включаются в состав общего имущества. Согласно п. 3.5.8 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением крепления к стенам зданий различных растяжек, указателей, установку кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.

Фасад многоквартирного дома, как ограждающая несущая конструкция, обслуживающая более одного помещения в доме. В силу ст. 290 ГК РФ, ч. 1 ст. 36 ЖК РФ относится к общему имуществу собственников многоквартирного дома, а потому, исходя из анализа приведенных правовых норм, для установки наружных блоков кондиционеров необходимо получить согласие собственников помещений жилого дома. Которые такого согласия не давали, судебная коллегия приходит к выводу о том, что ответчиком при

установке спорного оборудования нарушены нормы Жилищного кодекса РФ, общие Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, чем нарушены права истца как собственника помещения в многоквартирном доме. При таких обстоятельствах, с учетом положений ст. 304 ГК РФ, в целях восстановления нарушенного права истца, судебная коллегия приходит к выводу о том, что ответчик должен совершить действия, направленные на устранение нарушений путем демонтажа воздухоборника кондиционера... Руководствуясь ст.ст. 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия определила: Исковые требования Штепа В.Е. удовлетворить. Обязать Бутенко В.В. демонтировать воздухоборник кондиционера, установленный на фасаде здания многоквартирного жилого дома». Выше изложенный пример, наглядно показывает позицию судей при решении рассматриваемого вопроса на практике, разъясняя законодательство. Поэтому, планируя обзавестись кондиционером, полезно семь раз отмерить, прежде чем один раз повесить, без соответствующего согласования.

После совершения запроектированного комплекса работ, завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии (ст. 28 ЖК РФ). Комиссия в силу п. 3 и п. 5 соответствующего Постановления администрации г. Красноярска от 18.12.2013 № 73375 «Об утверждении Положения о приемочной комиссии, ее состава и формы акта приемки работ по переустройству, перепланировке и (или) иных работ», действует на постоянной основе. Функцией комиссии является принятие работ по завершении переустройства, перепланировки и иных работ, связанных с переводом жилого в нежилое или нежилого помещения в жилое. В состав комиссии по согласованию включаются представитель управляющей организации, автор проекта, исполнитель работ, представитель муниципального казенного учреждения г. Красноярска «Управление дорог, инфраструктуры и благоустройства», заявитель или его надлежаще уполномоченный представитель (п.п. 4.1.1. п. 4. Приложения 1 к Постановлению администрации г. Красноярска № 572). Далее, согласно

указанным нормам Постановления администрации г. Красноярска от 14.11.2005 № 572, для комиссионной проверки в ходе приемки законченного переустройства помещений заявитель совместно с исполнителем работ предъявляет проектную и исполнительную техническую документацию.

В случае, отсутствия документов на скрытые работы управляющая организация и приемочная комиссия вправе потребовать выборочного вскрытия конструкций контролируемого объекта с целью проверки качества выполненных работ и соответствия их проекту (выявленные нарушения признаются самовольными, их рассмотрим в следующей части). Для наглядности, сравним состав такой комиссии в г. Москве, основываясь, на нормах п. 3.5.1 и п. 3.10 Приложения 2 к постановлению № 508-ПП, где указано, что специалист службы «одного окна» Мосжилинспекции на следующий день после получения уведомления, согласовывает с заявителем дату и время проведения комиссионной проверки и направляет письменные уведомления о дате проверки произведенных работ и оформления акта о законченном переустройстве и (или) перепланировке членам приемочной комиссии в составе представителей: - Мосжилинспекции (председатель приемочной комиссии); - управляющей многоквартирным домом организации (в случае, если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме затрагивает общедомовое имущество). Присутствие представителей проектной организации и исполнителя (производителя) работ (при его наличии) при проведении комиссионной проверки заявитель обеспечивает самостоятельно. По результатам приемки произведенного переустройства и (или) перепланировки помещения комиссия в присутствии заявителя составляет акт приемочной комиссии о законченном переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме и жилом доме.

3.3 Проблемы, возникающие в процессе согласования перепланировки и переустройства жилых помещений в судебном порядке

Для начала выясним, что именно понимается под самовольным переустройством и перепланировкой жилых помещений. 56 Пункт 1 ст. 29 ЖК РФ и нормативно-правовые акты субъектов Российской Федерации, к примеру, п. 4 «Положения о порядке приведения самовольно переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения в прежнее состояние», которое Приложением 3 включено в выше рассмотренное Постановление администрации г. Красноярска от 14.11.2005 № 572, совпадая в понимании, 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, представившегося в орган местного самоуправления в составе документов, необходимых для согласования работ.

Переустройство жилого помещения считается самовольным, если:

- не были собраны и предоставлены на утверждение необходимые документы;

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

В юридической литературе Л. М. Мухаметзянова [29] отметила, что правовое регулирование (в ст. 29 ЖК РФ) вызвало различное понимание процедуры сохранения переустроенного (перепланированного) жилого помещения в существующем состоянии. 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. 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. Отказ органа, уполномоченного принимать решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, может быть признан судом неправомерным, если гражданином были представлены указанные в ч. 2 ст. 26 ЖК РФ документы, а произведенные им переустройство и (или), перепланировка соответствуют требованиям».

Достичь соглашения о легальной перестройке жилого помещения возможно следующим образом:

- по мирному соглашению между двумя спорящими сторонами;
 - или через обращение в суд (с заявлением сохранить помещение в перепланированном состоянии; либо после отказа - с требованием признать незаконным решение об отказе и обязать орган местного самоуправления согласовать проведенную перепланировку и переустройство квартиры).
- Процедура согласования уже проведенной перепланировки может получиться более длительной по времени и более затратной, чем согласование планируемой перепланировки в квартире. Более того, массовость судебных обращений признать перепланировку квартиры и

сохранить в перепланированном состоянии, ссылаясь на положительные заключения соответствующих служб, привела к чрезмерной загруженности судебной инстанции. Проблему первой заметила, Л.М. Мухаметзянова указав, «что в настоящее время суды завалены исковыми заявлениями о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии», в свою очередь, зачастую ответчик – Администрация не является в судебное заседание и не просит рассмотреть дело в их отсутствие, полностью соглашаясь с исковым заявлением. Напрашивается вопрос, что же мешало органу местного самоуправления при наличии аналогичного пакета документов решить вопрос положительно, а не направлять гражданина в суд.

Действительно, так, 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 состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование. По иску этого органа, суд согласно ч. 5 ст. 29 ЖК РФ принимает решение:

- 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;

- в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Более того, положения ст. 29 ЖК РФ, с позиции Конституционного Суда и Верховного Суда РФ, не препятствуют собственникам помещений в многоквартирном доме и их объединениям использовать гражданско-правовые способы защиты, в частности, они вправе предъявить негаторный

иск к лицам, самовольно переустроившим или перепланировавшим жилое помещение. 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.

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 РФ закреплено, что переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. В силу ст. 8 ГК РФ права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него.

Следовательно, права на имущество у нового собственника возникают с момента их государственной регистрации, поэтому право собственности на жилое помещение предыдущего собственника прекращается с момента государственной регистрации прав нового собственника... Из вышеизложенного следует, что до момента государственной регистрации прав на жилое помещение нового собственника, в том числе и на момент проведения торгов, предыдущий собственник обладает правом собственности на указанное помещение и выселен из него быть не может». Лучший выход из ситуации, конечно, не дожидаться, когда органы местного самоуправления начнут применять такие крайние меры, подать заявление о сохранении помещения в перепланированном (переустроенном) состоянии, а если не возможно – добровольно вернуть такое жилое помещения в прежнее состояние (изначальное, согласно технической документации). Обобщая изложенное, рассмотрим алгоритм согласования выполненных работ, к

примеру в г. Красноярске, на основе «Положения о порядке приведения самовольно переустроенного и перепланированного жилого помещения в прежнее состояние», которое включено как Приложение 3 в Постановление администрации г. Красноярска № 572 «Об утверждении Положения о порядке согласования переустройства и перепланировки жилых помещений, расположенных на территории г. Красноярска» (далее – Приложение 3 к Постановлению № 572). Итак, согласно п. 4 этого Положения, факт самовольного переустройства или перепланировки считается установленным в случае составления администрацией района в городе соответствующего акта или представления в администрацию:

- актов установленной формы управляющей организацией, муниципальным казенным учреждением г. Красноярска «Управление дорог, инфраструктуры и благоустройства»;

- материалов о привлечении к административной ответственности лиц, совершивших самовольную перепланировку, актов и иных документов Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края.

В силу п. 5 и п. 7 Приложения 3 к Постановлению № 572, по окончании работ по приведению помещения в прежнее состояние собственник или наниматель помещения письменно под роспись либо заказным письмом уведомляет об этом администрацию района в городе.

В течение трех дней с момента получения указанного уведомления, администрация направляет комиссию для осмотра произведенных работ, составления акта. Предупреждение считается исполненным с момента составления акта комиссией. Напомним, если в названный срок предупреждение не будет исполнено, что будет подтверждено актом управляющей организации, или не будет представлено судебное решение, предусмотренное ч. 4 ст. 29 ЖК, администрация района в г. Красноярске в порядке, рассмотренном ранее, обращается в суд, который принимает решение, предусмотренное в ч. 5 ст. 29 ЖК.

На основании судебного решения администрация района в городе в течение 10 дней после вступления его в законную силу:

- направляет решение суда для проведения публичных торгов;
- расторгает с нанимателем жилого помещения договор социального найма, обращается в службу судебных приставов о выселении граждан согласно судебному решению из занимаемого жилого помещения (п.10 Приложения 3 к Постановлению № 572).

При этом, администрация района в городе в течение 10 рабочих дней после проведения торгов, выдает новому собственнику предупреждение о приведении помещения в прежнее состояние в 3-месячный срок, иначе – объект подлежит продаже с публичных торгов в установленном законом порядке.

Вспомним, изложенные ранее, требования о соблюдении санитарно-технических норм, 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 перемещением кухни на место жилой комнаты и узаконить ее в судебном порядке нельзя (п. 24 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 не допускает). Наглядным примером такой ситуации, выступает апелляционное определение Красноярского краевого суда от 22.03.2017г. по делу № 33-3634/2017 А-111г87, в котором судебная коллегия установила: «Разрешая спор, руководствуясь положениями норм права, изложенными вышестоящим судом первой инстанции пришел к правомерному выводу об отказе в удовлетворении исковых требований. При этом, суд исходил из следующего: в спорной квартире кухня, являющаяся помещением вспомогательного использования,

предназначенная для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в квартире, переустроена в жилую комнату; в результате перепланировки указанной квартиры, в жилой комнате площадью 25 кв.м. установлена раковина с подключением водоснабжения и канализации из ванной комнаты, то есть, по сути, жилая комната перепрофилирована в кухню и данное помещение находится над жилыми комнатами расположенной ниже квартиры, а бывшая кухня, ныне жилая комната площадью 11.5 кв.м., соответственно – под кухней расположенной выше квартиры.

Таким образом, суд пришел к верному выводу, что указанное переустройство квартиры противоречит требованиям Постановления Правительства РФ № 47 от 28.01.2006г. «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу». С учетом изложенного выше, судом первой инстанции также верно указано, что наличие положительных заключений ООО НПМП «Сибпромтехпроект», ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии по железнодорожному транспорту» о соответствии переустроенного и перепланированного жилого помещения строительным..., санитарноэпидемиологическим правилам и нормативам, требованиям пожарной безопасности, при отсутствии других обязательных условий, само по себе не может являться достаточным основанием для сохранения жилого помещения в перепланированном и переустроенном состоянии.. Таким образом, решение суда отвечает требованиям ст. 195 ГПК РФ о законности и обоснованности и законных оснований, в том числе процессуальных, для отмены верного по существу решения по доводам жалобы не имеется. Руководствуясь ст. ст. 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия определила: Решение районного суда г. Красноярска от 16.11.2016г. оставить без изменения, а апелляционную жалобу – без удовлетворения».

Поэтому, актуален вопрос о страховании гражданской ответственности перед третьими лицами на время проведения данных работ.

Обобщая все вышеуказанные примеры, приведенные из судебной практики, а также общую теорию проблемных вопросов, которые имеются в подходах к переустройке и перепланировке жилых помещений мы пришли к следующим выводам.

- необходимо на законодательном уровне внести в договоры купли-продажи пункт, согласно котором собственник жилого помещения обязывается уведомлять уполномоченные органы и согласовывать с ними любые виды перепланировок.

- возможным эффективным методом будет введение на повсеместное проведение периодических проверок жилых помещений, на предмет выявления проведенных в них перепланировкой и перестроек – с целью выявления их наличия, а также с целью обеспечения безопасного проживания иными жителями, которые находятся в близости к перестроенному или перепланированному жилому помещению, например, в многоквартирном доме.

Заключение

Подводя итог о проделанном исследовании, касающемся легальной перестройке и перепланировки жилых помещений можно сделать ряд теоретических и практических выводов. Например, помещение можно назвать жилым, если оно соответствует требованиям норм законодательства, которые указаны в статье 15 ЖК РФ. То есть помещение должно быть изолировано, причисляться к недвижимому виду имущества и быть пригодным для постоянного проживания.

Основопологающим признаком среди всех указанных является возможность длительного проживания на данной территории жилища. Далее, положения статьи 4 ЖК РФ раскрывают несколько способов изменения внутреннего расположения пространства при переустройстве или перепланировке жилого помещения – это может быть изменение облика – изменение количество стен, проемов и метража, посредством установки дополнительных перегородок, или же их ликвидации, укрупнение многокомнатных квартир; устройство дверных проемов, дополнительных кухонь и санузлов; ликвидация темных кухонь и расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений.

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.

Важно осознавать факт, что перед началом перепланировки необходимо утвердить и согласовать желаемый ее вид и объем. Для того, чтобы получить разрешение на перепланировку, собственник жилого помещения, или же его доверенное лицо должны обратиться в местный орган

самоуправления с заявлением и перечнем документов, которые указаны в п. 2 ст. 26 ЖК РФ.

Если желаемая перепланировка затрагивает несущие конструкции, то на нее необходимо будет оформить соответствующий проект и свидетельство, которое разрешает допуск к данному виду работ, а также удостовериться в безопасности проводимых работах.

Контроль за ходом работ осуществляет тот орган, который выдал соответствующее разрешение на перепланировку. Очень часто граждане хотят застеклить балконы или лоджии, это также относится к переустройству и перепланировке жилого помещения. Не всегда органы местного самоуправления такую перепланировку, например, если ваш дом располагается в историческом месте города, то тогда власти откажут вам в этой процедуре.

Для данной процедуры нужны все самые необходимые документы, например, справка о прописке в данном жилом помещении, подписи с согласием на ремонтно-строительные работы от всех членов семьи.

Список используемой литературы и список используемых источников

1. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2008 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 17.09.2008) (ред. от 04.06.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ, N 11, ноябрь, 2008 (извлечение).
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. 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.
5. Положение о порядке приведения самовольно переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения в прежнее состояние, утверждено Постановлением администрации г. Красноярск от 14.11.2005 № 572 // Российская газета, N 95, 06.05.2005.
6. 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).
7. 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)
8. Алистархов В. Комментарий к статье о перепланировках / В. Алистархов // Жилищное право. 2016. N 9. С. 107 – 110.

9. Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения. – М.: Юстицинформ, 2018. 160 с.
10. Бетхер В.А. Самовольное создание и изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект). – М.: Юстицинформ, 2017. 312 с.
11. Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. – М.: Инфотропик Медиа, 2016. 316 с.
12. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 19.12.2016 № 438-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
13. Гришаев С.П. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации // СПС КонсультантПлюс. 2018. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 27.02.2019)
14. Жилищное право: учебник / И.В. Балтутите, В.Р. Витвицкая, А.И. Гончаров и др. М.: Юриспруденция, 2016. 528 с.
15. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: федер. закон от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 02.04.2012) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 1 (ч. 1).
16. Кокурина М.А. Самовольная перепланировка: давай оставим все как есть? // Главная книга. 2016. N 16. С. 29 - 33.
17. Крашенинников П.В. Жилищное право. – М.: Статут, 2010. С. 57
18. 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.
19. Лужина А.Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: учебное пособие. – М.: РГУП, 2017. 150 с.
20. Матиящук С.В. Отказ от централизованного отопления жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме / С.В. Матиящук // Жилищное право. – 2010. – № 1. – С.33.

21. Мухаметзянова Л.М. Актуальные вопросы оформления самовольных переустройств и перепланировок жилых помещений. С. 40.
22. 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.
23. 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)
24. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2014. – № 6.
25. 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.
26. Постановление Мэрии городского округа Тольятти Самарской области от 16.11.2013 № 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 // Акты Самарской области <http://samara-gov.ru/> (Дата обращения 28.02.2020)
27. 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 помещени // «Городские ведомости от 22.10.2013 г. N 80

28. 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)

29. 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.

30. 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)

31. Требования к составу проекта переустройства или перепланировки помещения в многоквартирном доме и жилом доме, утверждены Постановлением Правительства Москвы от 25.10.2011 года № 508-ПП (далее - Приложение 3 к Постановлению № 508-ПП) // СПС Консультант Плюс Он лайн (Дата обращения 23.03.2020)

32. Угрюмов А. Как оспорить решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. С. 90.

33. Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. Пермь: Изд-во Пермского университета, 2001. 240 с.

34. Юридический энциклопедический словарь / под ред А.Я. Сухарева. – М.: Советская энциклопедия, 1987. С. 394
35. Всеобщая декларация прав человека (принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948) // Российская газета, 05.04.1995, N 67.
36. Крашенинников П.В. Жилищное право. – М.: Статут, 2010. С. 57
37. Решение № 2-1387/2019 2-1387/2019~М-1029/2019 М-1029/2019 от 28 июня 2019 г. по делу № 2-1387/2019 // Судебные и нормативные акты РФ <https://sudact.ru> (Дата обращения 30.03.2020)
38. 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) // В данном виде документ опубликован не был. СПС Консультант Плюс (Дата обращения 04.05.2020).
39. 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.
40. 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)
41. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 28.04.2020) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
42. 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.
43. 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, N 214, 23.10.2003 (дополнительный выпуск).

44. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Собрание законодательства РФ , 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14.

45. 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 // Российская газета, N 95, 06.05.2005.

46. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 29.11.2019) 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, N 28, 10.02.2006.

47. 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.

48. Определение Конституционного Суда РФ от 25.11.2010 № 1553-О-О Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы жилищно-строительного кооператива Яхрома на нарушение конституционных прав и свобод статьей 29 Жилищного кодекса РФ»; Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за четвертый квартал 2011 года (утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 14.03.2012) // Справочная правовая система КонсультантПлюс. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

49. Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ (ред. от 18.07.2011) О лицензировании отдельных видов деятельности // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 19. – Ст. 2716

50. Постановление Правительства Москвы от 25.10.2011 N 508-ПП (ред. от 17.12.2018) Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах // Вестник Мэра и Правительства Москва, N 61, 01.11.2011.

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. 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)

53. 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)

54. Закон Самарской области от 12.01.2014 года № 7-ГД Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Самарской области. Принят Самарской Губернской Думой 24 декабря 2013 года // Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации <http://docs.cntd.ru> Дата обращения 04.04.2020.

55. Закон Самарской области от 12.01.2014 года № 7-ГД «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Самарской области». Принят Самарской Губернской Думой 24 декабря 2013 года

56. Апелляционные определения Саратовского облсуда от 26.01.2016 N 33150 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)

57. 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).

58. 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.

59. 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

60. Решение Сарапульского городского суда Удмуртской от 28 июня 2019 года № 2-1387/2019 «Насирова Р.А. обратилась в суд с иском к Администрации г. Сарапул о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии // <https://sudact.ru> (дата обращения: 08.01.2020)

61. Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ (ред. от 26.07.2019) О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения // Российская газета, N 64-65, 06.04.1999.

62. Федеральный закон от 21.12.1994 N 69-ФЗ (ред. от 27.12.2019) О пожарной безопасности // Собрание законодательства РФ, 26.12.1994, N 35, ст. 3649.

63. Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 20.01.2016 г. (дело № 33-498/2016) по исковому заявлению Штепа В.Е. к Бутенко В.В о понуждении демонтировать воздухоборник кондиционера, установленный им на внешней стороне стены квартиры // Режим доступа: <http://kraevoy.krk.sudrf.ru/> (дата обращения: 08.01.2020)

64. Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 30.01.2019 по делу N 33-1468/2019 // <https://sudact.ru> (дата обращения: 08.01.2020)

65. Федеральный закон от 04.05.2011 N 99-ФЗ (ред. от 18.02.2020) О лицензировании отдельных видов деятельности (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.03.2020) // Собрание законодательства РФ, 09.05.2011, N 19, ст. 2716.

66. 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)