

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический

институт

Гражданского права

кафедра

УТВЕРЖДАЮ

И.о. заведующий кафедрой

В.П. Богданов

подпись инициалы, фамилия

« 19 » 06 2017 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

030501.65 Юриспруденция

код и наименование специальности (специализации), направления,

Переустройство, перепланировка жилых помещений

наименование темы

Научный руководитель Н.Ю. Рычкова старший преподаватель Н.Ю. Рычкова.

подпись, дата должность, ученая степень инициалы, фамилия

Выпускник Е.Л. Трегисова. 02.06.2017

подпись, дата инициалы, фамилия

Рецензент О.Л. Карпова юрист О.Л. Карпова

подпись, дата должность, ученая степень инициалы, фамилия

Консультант: И.С. Богданова. 06.06.17

подпись, дата инициалы, фамилия

Красноярск 2017

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
1. Понятие переустройства, перепланировки жилых помещений.....	6
1.1. Понятие жилого помещения.....	6
1.2. Понятие переустройства, перепланировки жилых помещений.....	20
2. Механизм переустройства, перепланировки жилых помещений.....	31
2.1. Порядок обращения и основания проведения переустройства, перепланировки жилых помещений.....	31
2.2. Порядок осуществления переустройства, перепланировки жилых помещений.....	41
2.3. Основные проблемы и правовые последствия самовольного переустройства, перепланировки жилых помещений.....	54
Заключение.....	71
Список использованных источников.....	74
Приложения.....	85

ВВЕДЕНИЕ

Право на жилище – одно из основных законодательно установленных прав человека и гарантированных каждому в статье 40 Конституции РФ.

Право граждан производить улучшения своей недвижимости гарантируется тем, что каждый имеет право на свободное использование своего имущества для любой, не запрещенной законом экономической деятельности (ч. 1 ст. 34 Конституции РФ). Иначе говоря, собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия по владению, пользованию, распоряжению не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Желая улучшить свои жилищные условия, сделать их более комфортными и уютными, практически каждый собственник все чаще пользуются возможностью переустройства и перепланировки жилья. В этой связи вопрос переустройства и перепланировки жилого помещения представляет особый интерес и требует отдельного рассмотрения.

Актуальность темы исследования. На современном этапе обострилась проблема правовой регламентации отношений, связанных с переустройством, перепланировкой жилья. Миллионы горожан проживают в квартирах, жилых домах, которые сданы в эксплуатацию десятки лет назад и по техническим параметрам не соответствуют стандартам современного благоустроенного жилья. Поэтому наниматели вместе с собственниками помещений, стремятся осуществить переустройство, перепланировку с целью расширения комфортной жилой площади. Для выгадывания пространства им приходится сносить гипсокартонные перегородки между микрокухней и комнатой, перегородивать большие комнаты либо увеличивать кухни, создавая нередко угрозу проживания.

Выбор темы исследования обусловлен причинами учащения случаев гибели людей и разрушения объектов в результате проведения названных работ. Зачастую, проводя перепланировку или переустройство жилого помещения, некоторые даже не представляют, что существует определенный порядок

проведения данных действий, что необходимо производить соответствующие согласования, а также не знают о юридической ответственности за нарушения этого порядка. Логика в данных случаях проста – «квартира моя, значит, могу делать с ней что хочу». Поэтому большая часть таких работ, по сути, проводится нелегально. С одной стороны, конечно, можно обвинять граждан, что они не законопослушны, но если разобраться, то сама процедура согласования выстроена таким образом, что пройти ее легально не просто. И в тоже время, если переустройство или перепланировка сделаны без соблюдения отдельных технических правил, это создает реальную угрозу и для других жильцов.

По сравнению с ранее действовавшими нормами права современное законодательство более подробно регулирует отношения по переустройству и перепланировке. В нем выделена отдельная глава, посвященная регулированию данного вопроса, впервые на уровне закона закреплено понятие перепланировки и переустройства жилого помещения. Тем не менее, многочисленные обращения граждан по вопросам переустройства, перепланировки жилья свидетельствуют о существовании спорных вопросов в этой сфере. В частности, сегодня остро стоит проблема правовых последствий самовольной перепланировки, переустройства жилых помещений. В действующем Жилищном кодексе перепланировка и переустройство жилого помещения трактуются по сути как любое изменение характеристик или конфигурации жилого помещения, требующие внесение изменений в технический паспорт (ст. 25 Жилищного кодекса РФ, далее - ЖК РФ), то есть предельно широко. При таком подходе в категорию правонарушителей попадает большинство нанимателей и собственников жилых помещений.

Цель дипломной работы – изучить теоретическое содержание выбранной темы, выявить особенности, полноту правового регулирования, комплексно исследовать систему отношений, проанализировать, обобщить судебную практику и сформулировать общий механизм осуществления работ, а также требования, соблюдение которых позволит избежать негативных последствий.

Для достижения поставленных целей, **определены задачи** общетеоретического и практического характера: рассмотреть понятие жилого

помещения, выявить его признаки, изучить понятие переустройства, перепланировки жилых помещений, определить и раскрыть особенности их механизма: основания, и порядок проведения. Анализируя точки зрения разных авторов, основываясь на нормах действующего законодательства, важно также выявить проблемы, возникающие в ходе переустройства, перепланировки жилых помещений и правовые последствия самовольного их осуществления.

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

Теоретической основой дипломной работы явились труды ведущих авторов, как П.В. Крашенинников, А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой, А.А. Малахова, Б.М. Гонгалов, В.Н. Литовкин, А.В. Халдеев, Л.Ю. Грудцына и другие.

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

Эмпирическую базу исследования составляют правовые позиции и акты Конституционного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ, судов общей юрисдикции, опубликованные материалы судебной практики Верховного Суда РФ и судебных инстанций субъектов Российской Федерации.

Структура дипломной работы и ее объем определены задачами и логикой исследования. Работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка использованных источников. Первая глава включает в себя два параграфа. В первом параграфе раскрывается понятие жилого помещения. Вторым параграфом посвящен понятию переустройства, перепланировки жилых помещений.

Во второй главе, включающей три параграфа, рассматривается механизм переустройства, перепланировки жилых помещений. Первый ее параграф поясняет порядок обращения и основания проведения переустройства, перепланировки жилых помещений. Вторым параграфом данной главы уточняет порядок осуществления переустройства, перепланировки жилых помещений. Третьим параграфом посвящен исследованию основных проблем и правовых последствий самовольного переустройства, перепланировки жилых помещений.

1 Понятие переустройства, перепланировки жилых помещений

1.1 Понятие жилого помещения

Закрепленное в статье 40 Конституции РФ¹ право на жилище – это право пользоваться жильем на законных основаниях. Предполагается система мер, способствующих обеспечению граждан жильем из муниципального и государственного фонда, проведению кредитно-финансовой политики и т.д. Соответственно, органы государственной власти и местного самоуправления, в силу Конституции РФ, должны поощрять жилищное строительство.

Жилищные права и обязанности возникают в связи с предоставлением, использованием, распоряжением и управлением жилыми помещениями. Таким образом, самые разнородные общественные отношения, регулируемые жилищным законодательством, возникают именно по поводу жилых помещений. Жилое помещение по своему правовому статусу является особым объектом гражданско-правовых сделок². Понятие жилого помещения является ключевым, основным понятием жилищного права.

Процесс признания в российском законодательстве отдельных видов жилых помещений недвижимым имуществом шел поэтапно, более того, чтобы жилое помещение было признано таковым, оно всегда должно отвечать определенным требованиям. Однако критерии, предъявляемые к жилому помещению, не всегда были четко обозначены в законодательстве, что на практике являлось причиной многочисленных злоупотреблений.

Прежде всего, необходимо отметить тот факт, что в постсоветском законодательстве³, действовавшем до введения в действие ЖК РФ, не существовало понятия жилого помещения. Различные нормативно-правовые акты, применительно к регулируемым отношениям, по-разному определяли

¹Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законом РФ о поправках к Конституции РФ от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.

²Ситдикова Л.Б. Жилое помещение как особый объект гражданско-правовой сделки. / Л.Б. Ситдикова // Российская юстиция. – 2016. – № 8. – С. 10.

³Жилищный кодекс РСФСР от 24.06.1983 // Ведомости ВС РСФСР. – 1983. – №26. – Ст.883 (утратил силу).

признаки жилого помещения, в связи с чем отсутствовала так необходимая праву определенность в вопросе о том, что считать жилым помещением.

В одних нормах законодателем при определении жилого помещения использовался критерий предназначенности жилого помещения для проживания, в других – пригодность его для проживания, в-третьих – соответствие его техническим и санитарным требованиям. Неоднозначность подхода к определению важнейшей категории гражданских и жилищных прав отмечалась в юридической литературе, однако, как отмечает А.В. Халдеев, среди авторов также отсутствовало единое мнение по вопросу о признаках жилого помещения⁴.

Понятие жилого помещения установлено пунктом 2 статьи 15 ЖК⁵ РФ. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, то есть отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Это определение, позволяет нам выделить ключевые признаки, присущие всем жилым помещениям. Итак, жилое помещение обладает следующими признаками:

- 1) является недвижимым имуществом;
- 2) пригодно для постоянного проживания;
- 3) изолированно от других жилых помещений;
- 4) предназначено⁶ только для проживания.

Далее проанализируем каждый признак более подробно.

В первую очередь, жилое помещение должно относиться к недвижимому имуществу. А здесь важно отметить, что по сравнению с ранее действовавшими

⁴Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ / А.В. Халдеев // Журнал российского права. – 2006. – № 8 – С. 104.

⁵Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016 № 498-ФЗ, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.

⁶Предназначенность это дополнительный признак к пригодности для постоянного проживания, вместе они являются основополагающими признаками жилого помещения, если брать каждое из них в качестве единственного признака этого будет не достаточно, чтобы отграничить жилое от нежилого помещения.

Представляется, что при проектировании в объект закладывается предназначенность, а именно предназначение для постоянного проживания граждан, а по окончании строительства определяется пригодность, т.е. проверяется соответствие объекта строительным, санитарным и другим правилам и нормам или проверяется юридическая возможность использования объекта в соответствии с его предназначением // Макеев П.В. О признаках жилого помещения: предназначенности и пригодности для постоянного проживания граждан / П.В. Макеев // Жилищное право. – 2010. – № 11. – С. 107.

нормами, в ходе совершенствования гражданского законодательства в 2016 году, когда по сути, были дополнены и детализированы многие положения Гражданского кодекса в целом, и прежде всего его первой части, содержащей общие и принципиальные положения российского гражданского права, произошли серьезные изменения в правовом регулировании института недвижимости. Как показывает анализ ст. 130 Гражданского кодекса РФ⁷ (далее – ГК РФ), жилые помещения теперь прямо включены в состав недвижимости. Ранее же только другие нормы кодекса имели прямые указания на определение помещений как недвижимого имущества. В частности, п. 1 ст. 549 ГК РФ⁸ к недвижимому имуществу относит один из видов жилых помещений – квартиру.

Вместе с тем, не все намеченные поправки, во исполнение Указа Президента РФ от 18.07.2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса РФ»⁹, разработанные в проекте, который был включен в Концепцию развития гражданского законодательства, одобренную 07.10.2009 г. Советом по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства при Президенте РФ, получили отражение в тексте закона.

Так, в п.п. 3.8.1. названной Концепции предлагалось дать понятие помещения как части здания и сооружения – конструктивно и пространственно обособленную часть (трехмерный объем) внутри здания, пригодную для использования¹⁰. Однако, непосредственного закрепления в действующем законодательстве понятие не получило, несмотря на то, что назрела необходимость его освещения и доработки норм ГК РФ.

В настоящий момент, согласно действующему Гражданскому кодексу, главным признаком, позволяющим отнести жилые помещения к недвижимости, является «прочная связь объекта с землей и невозможность его перемещения

⁷Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 07.02.2017 № 12-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

⁸Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): федер. закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016 № 146-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

⁹Указ Президента Российской Федерации от 18.07.2008 № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» (ред. от 29.07.2014) // Собрание законодательства РФ. – 2008. – № 29 (ч. 1). – Ст. 3482.

¹⁰Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации» (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Вестник ВАС РФ. – 2009. – № 11.

без несоразмерного ущерба его назначению» (п. 1 ст. 130 ГК РФ). Соответственно не могут быть признаны в качестве жилых помещений сборно-разборные домики, бытовки, вагоны (они и не приспособлены к проживанию в холодное время года). Законодателем, признак «недвижимости» прямо включен в ч. 2 ст. 15 ЖК РФ в понятие «жилого помещения», поэтому помещение которое не является недвижимым, жилым признано быть не может.

Как отмечает Б.М. Гонгало, «к сожалению, немалое количество граждан все еще проживают в сборно-разборных домах, вагончиках, и т.п. Они не являются недвижимым имуществом (нет прочной связи с землей), а отношения по поводу их использования для проживания жилищным законодательством не регулируются (применяются нормы гражданского законодательства о договоре имущественного найма (аренды))»¹¹.

Тогда на практике возникает вопрос: можно считать жилым помещением строение, возведенное на земельном участке садоводческого товарищества? В литературе есть мнение о том, что «регулировать отношения, связанные с владением и пользованием дачами, садовыми домиками в рамках жилищного закона нельзя, поскольку эти строения не являются жилыми, местом постоянного жительства. Они всего лишь место пребывания»¹².

В настоящее время данная позиция не является абсолютно бесспорной. Дело в том, что 30.06.2011г. Конституционный Суд РФ признал не соответствующими Конституции РФ абз.2 ст. 1 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан»¹³, устанавливающий запрет на регистрацию проживания в возведенном на садовом земельном участке жилом строении. При условии, что они, расположены на садовых земельных участках относящихся к землям

¹¹Гонгало Б.М. Жилые и нежилые помещения – объекты недвижимости. / Б.М. Гонгало // Российское право: образование, практика, наука. – 2009. – № 9 (62) – С. 26.

¹²Литовкин В.Н. Концепция развития жилищного законодательства / В.Н. Литовкин // Журнал российского права. – 2000. – № 5-6 – С. 42.; Цит. по: Ростовцева Н.В. К вопросу о том, какое дачное строение следует признавать жилым помещением / Н.В. Ростовцева // Жилищное право. – 2008. – № 7. – С. 63.

¹³Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15.04.1998 № 66-ФЗ (ред. от 03.07.2016 № 337-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 16. – Ст. 1801.

сельскохозяйственного назначения¹⁴, во-вторых – пригодны для постоянного проживания граждан.

Так, Конституционный Суд РФ указал на соблюдение самого важного принципа жилых помещений – принципа пригодности для постоянного проживания.

В данном вопросе нельзя не поддержать А.И. Бутовецкого, который предложил доработать законодательство, верно заметив «необходимость исполнения судебных актов Конституционного Суда путем исключения из определения садового земельного участка, приведенного в ст. 1 Закона № 66-ФЗ, слов «без права регистрации в нем», то есть в буквальном смысле исключить из Закона норму, которая признана не соответствующей Конституции РФ»¹⁵.

Под пригодностью жилых помещений понимается наличие возможности¹⁶ всесезонного проживания в помещении в течение длительного срока¹⁷. Пригодность для постоянного проживания, в свою очередь, определяется соблюдением санитарных и технических правил¹⁸ и норм, в частности капитальностью постройки, наличием отопления и др. Так, не могут быть объектом жилищного правоотношения строения, не отвечающие одной из обязательных санитарно-технических характеристик, например, капитальные строения, без естественного освещения.

Согласно п. 1 ст. 23 ФЗ от 30.03 1999г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» жилые помещения по площади, планировке, освещенности, микроклимату, воздухообмену, уровням шума,

¹⁴Постановление Конституционного Суда РФ от 30.06.2011 №13-П «По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в связи с жалобой гражданина А.В. Воробьева» // Вестник Конституционного Суда РФ. – 2011. – № 5.

¹⁵Бутовецкий А.И. «Прописка» для садоводов: пути реализации постановлений Конституционного Суда РФ / А.И. Бутовецкий // Имущественные отношения в РФ. – 2015. – № 2 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

¹⁶Следует заметить, что под понятием возможности «проживания» понимается не сам факт длительности проживания семьи или гражданина в помещении, а его изначальная, по замыслу строительства либо переоборудования, проектная предназначенность к этому. // Малахова А.А. Признаки жилого помещения в свете положения ЖК РФ / А.А. Малахова // «Юрист»: научно-практический журнал. – 2006. – № 10. – С. 50.

¹⁷Кириченко О.В. Пригодность для постоянного проживания – существенный признак жилого помещения, предоставляемого по договорам коммерческого и социального найма / О.В. Кириченко // Семейное и жилищное право. – 2011. – № 6. – С. 42.

¹⁸Технические нормы и правила принимаются на основании Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании (ред. от 05.04.2016 № 104-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 52 (ч. 1). – Ст. 5140.

вибрации должны соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания¹⁹ независимо от его срока.

В соответствии с п. 2 и п. 4 Положения о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании, от 24.07.2000г № 554²⁰, нормативными правовыми актами, устанавливающими санитарно-эпидемиологические требования, являются государственные санитарно-эпидемиологические правила (санитарные правила и нормы, гигиенические нормативы). На территории России действуют федеральные санитарные правила, при необходимости учета особенностей складывающейся гигиенической, эпидемиологической, экологической, обстановки на территории субъекта РФ могут действовать санитарные правила, установленные для этой территории.

Порядок признания помещения жилым и требования, которым оно должно отвечать, согласно ч. 3 ст. 15 ЖК, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с Жилищным кодексом, другими федеральными законами.

В настоящее время такая процедура регламентирована Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденным Постановлением Правительства от 28.01.2006 № 47²¹.

Применительно для города Красноярска названные нормы данного Положения, дословно нашли отражение в Решении Совета депутатов ЗАТО п.Солнечный Красноярского края от 27.11.2007 № 316-д²² «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения

¹⁹Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (ред. от 03.07.2016 № 305-ФЗ, с изм. и доп., вступ. в силу с 04.07.2016) // Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 14. – Ст. 1650.

²⁰Постановление Правительства РФ от 24.07.2000 № 554 «Об утверждении Положения о государственной санитарно-эпидемиологической службе РФ и Положения о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании» (ред. от 15.09.2005) // Собрание законодательства РФ. – 2000. – № 31. – Ст. 3295.

²¹Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 02.08.2016 № 746) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (далее – Положение № 47) // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 6. – Ст. 702.

²²Решение Совета депутатов ЗАТО п. Солнечный Красноярского края от 27.11.2007 № 316-д «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» // Приложение к газете Новости Солнечного. – 29.11.2007. – № 48.

непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» (далее – Решение № 316-д).

В частности, установлено, что:

- жилые помещения, должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории (п. 9 Положения № 47 / п.9 Решения № 316-д);

- несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформативности (а в железобетонных конструкциях – в части трещиностойкости) не приводят к нарушению несущей способности конструкций, надежности дома (п. 10 Положения / п. 10 Решения);

- жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализированных уборных (п. 12 Положения № 47 / п. 12 Решения № 316-д);

- жилые помещения (а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников в многоквартирном доме), должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем (п. 16 Положения №47 / п. 16 Решения № 316-д);

- высота (от пола до потолка) комнат и кухни в климатических районах IА, IБ, IГ, IД и IVа должна быть не менее 2,7 м, а в других климатических районах - не менее 2,5 м. Высота внутриквартирных коридоров, холлов должна составлять не менее 2,1 м (п. 22 Положения № 47 / п. 21 Решения № 316-д);

- размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах не допускается (п. 23 Положения № 47 / п. 22 Решения № 316-д);

- размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается (п. 24 Положения № 47 / п. 23 Решения № 316-д). Исключение допускается в п. 24 Положения № 47 только для двухуровневых квартир.

Более того, в рассматриваемом Положении № 47 в пунктах с 33 по 41 указываются основания и для признания жилого помещения непригодным для проживания²³ (а многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции). На их основе, можно сделать вывод, что пригодность жилого помещения для проживания определяется с учетом физического износа, повреждений несущих конструкций, недостатков внутренней планировки и предполагает безопасность использования его по назначению (когда проживание не создает угрозы для жизни и здоровья, а также имущества жильцов).

Если же жилые помещения по своему санитарному или техническому состоянию не соответствуют установленным санитарным и техническим требованиям, они подлежат реконструкции, переоборудованию в нежилые или сносу. Так, непригодными для проживания признаются жилые дома в которых выявлено вредное воздействие факторов среды обитания (п. 32 Решения № 316-д. Например, дома вблизи открытых электроподстанций), а также – находящиеся в ветхом или аварийном состоянии, либо получившие повреждения после взрыва, аварий, пожаров, землетрясений.

Важно отметить, что помещение, пригодное для постоянного (в любое время года) проживания, фактически может быть использовано для временного (сезонного, к примеру, летнего) проживания. Таким образом, можно сделать вывод, что на отнесение помещения к жилому не должен влиять факт его использования для временного или постоянного проживания. Главное, чтобы такое помещение каждый раз отвечало требованиям пригодности для постоянного проживания.

Следующим его важным признаком является изолированность²⁴ – обязательное условие законодателя (в п. 2 ст. 15 ЖК) признания помещения жилым. Которое долгое время не находило официального признания в советском законодательстве, лишь в условиях изменения жилищной политики

²³Непригодность для проживания жилого помещения является основанием для выселения граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма (п. 3 ст. 85 ЖК РФ).

²⁴Критерий изолированности жилого помещения определяется тем, можно ли его использовать как самостоятельное жилище. Например, комната должна иметь выход в коридор или на лестничную площадку, но не в другое жилое помещение. / Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В.В. Андропов, Е.С. Гетман, Б.М. Гонгало и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2010. – С. 340.

государства, установившего запрет на переселения и уплотнения граждан и признавшего надлежащим предоставление отдельных жилых помещений, требование изолированности было закреплено в Основах гражданского законодательства СССР 1961 г., а затем и в ЖК РСФСР (ст.52) в качестве одного из условий заключения договора найма жилого помещения²⁵.

В свою очередь, Жилищный кодекс РФ в пункте 2 статьи 65 устанавливает, что неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме не могут быть самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения.

Следовательно, помещение должно быть изолированным и обособленным и нельзя признавать отдельным объектом недвижимости, то помещение, что используется другими для прохода в свои помещения²⁶ (коридор), если доступ в них невозможен без такого использования.

Четкого понятия изолированности и обособленности в законодательстве нет. Однако комплексный его анализ приводит к выводу, что под обособленностью понимается наличие стен (перегородок), под изолированностью – возможность исключить доступ в помещение других (имеется отдельный вход).

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

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

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (п. 2 ст.16 ЖК РФ).

²⁵Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ. С. 105.

²⁶Письмо Росреестра от 09.01.2014 N 14-исх/00072-ГЕ/14 «О направлении писем по вопросу, связанному с изолированностью и обособленностью помещений в здании или квартире» (вместе с Письмом Минэкономразвития России от 24.12.2013 № ОГ-Д23-6667 «О рассмотрении обращения», Письмом Минэкономразвития России от 24.12.2013 № Д23и-6062 «О направлении позиции», Письмом Росреестра от 16.12.2013 № 14-исх/11636-ГЕ/13 «О рассмотрении обращения») // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (п. 4 ст. 16 ЖК РФ).

Квартирой, в свою очередь, признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (п.3 ст. 16 ЖК РФ).

В юридической литературе существуют разные точки зрения относительно видов жилого помещения. К примеру, А. А. Титов отметил, что в ч. 1 ст. 16 ЖК указывается несколько видов жилых помещений, только непонятно, сколько этих видов (три или пять). Ясности не вносят и другие части статьи. В п. 3 ч. 1 ст. 16 ЖК в отдельный вид жилого помещения выделяются комнаты. В то же время далее в ч. 4 ст. 16 ЖК комнаты признаются частью жилого дома или квартиры.

В итоге А.А. Титов приходит к выводу, жилым помещением может быть:

1) жилой дом для индивидуального пользования, например для одной семьи (в целом дом с обязательным набором жилых комнат и др. помещений);

2) отдельная квартира в многоквартирном жилом доме (т.е. вся квартира, состоящая из жилых комнат и подсобных помещений);

3) часть жилого дома, то есть не весь дом, а его определенная часть, состоящая из одной или нескольких жилых комнат и, как правило, подсобных помещений (вспомогательного пользования). При этом части жилого дома могут быть в собственности как одного лица, либо использоваться на основании договора двумя и более лицами (семьями);

4) часть квартиры, т.е. только комната (или несколько комнат) в коммунальной квартире²⁷.

²⁷Титов А.А. Комментарии к новому Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / А.А. Титов. – М.: Юрайт-Издат, 2005.; Цит. по: Корнилова Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды. С. 5.

Как видно из изложенного, часть жилого дома, по мнению А. А. Титова, включает в себя и комнату, и часть квартиры как ст. 16 ЖК, но вместе с тем ученый еще выделяет в отдельную группу часть квартиры, при этом включая в нее только комнату (комнаты) в коммунальной квартире. Однако, нельзя не согласиться с тем, что в ЖК К РФ отсутствует понятие части жилого дома и части квартиры, тогда, как и часть жилого дома, и часть квартиры могут включать в себя и часть комнаты.

Тогда возникает проблема с вопросом об изолированности жилого помещения²⁸, если таковым может быть и часть комнаты. По сути, заложено противоречие, так в п. 1 ст. 673 ГК, среди изолированных жилых помещений, пригодных для постоянного проживания, объектом договора найма называются квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома.

По мнению В.Н. Литовкина: «Закон определяет в качестве объекта найма часть квартиры и часть жилого дома, что необоснованно. Так может определяться доля в праве общей собственности. Но режим права собственности нельзя механически переносить на отношения найма жилого помещения. Часть квартиры – это и комната, это и часть комнаты. Последнее, следует исключить в наемных отношениях независимо от форм собственности на жилье. Жилое помещение трудно представить в виде многоквартирного жилого дома. Объектом наемных отношений могут быть только реальные изолированные помещения»²⁹.

Ю.К. Толстой придерживается противоположной позиции. Указывая на то, что положение об изолированности распространяется как на коммерческий, так и на социальный наем, он отмечает, что в домах или квартирах, внаем могут сдаваться собственниками и неизолированные жилые помещения (например, проходная комната либо ее часть). Достаточно широко распространение и поселение в приватизированные квартиры угловых жильцов, т.е. сдача внаем

²⁸Объектом договора найма может выступать лишь изолированное помещение, право на которое зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. / Формакидов Д. К вопросу о формировании общих положений о договоре найма жилого помещения / Д. Формакидов // Жилищное право. – 2017. – № 1. – С. 17 - 34.

²⁹Литовкин В. Н. Концепция развития жилищного законодательства / В. Н. Литовкин // Жилищное право. – 2004. – № 3. – С. 5.; Цит. по: Корнилова Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды. С. 6.

части квартиры (например, студентам). Статью же 673 ГК нельзя безоговорочно распространять на все случаи коммерческого найма жилого помещения³⁰.

В этой ситуации, нельзя не согласиться и не разделить точку зрения П.В. Крашенинникова, который верно отметил: «закрепление правового режима комнаты как самостоятельного объекта гражданского оборота, относящегося к жилым помещениям, вряд ли можно отнести к достижениям законодательства, поскольку отдельные комнаты не могут в полной мере удовлетворить жилищные потребности граждан»³¹. Но законодатель не мог на социально-экономическую ситуацию сложившуюся в жилищной сфере не отреагировать. Тысячи семей проживают в комнатах в коммунальной квартире, и запрет на их оборот означал бы, по сути, ограничение прав граждан, в них проживающих, по сравнению с другими пользователями иных жилых помещений.

Правовой режим жилых помещений определяется их строго целевым назначением. Указанный признак закреплен в ч. 1 ст. 17 ЖК РФ, в которой говорится о том, что жилые помещения предназначены для проживания граждан. Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением (п. 1 ст. 288 ГК РФ, п. 1 ст. 30 ЖК РФ). Требования о целевом использовании жилья распространяется и на иных пользователей, в том числе нанимателей (ч. 3 ст. 67 ЖК РФ, п.4 ст. 687 ГК РФ).

Получается, что предназначенность наравне с пригодностью является определяющим признаком, поэтому, трудно не согласиться с П.В. Макеевым, предложившим добавить ее в понятие жилого помещения. Изложить часть 2 статьи 15 Жилищного кодекса в новой редакции: «2. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, предназначенное и пригодное для постоянного проживания

³⁰Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т. 2. – 4-е изд., перераб. и доп. / Е.Ю. Валявина, И.В. Елисеев и др.; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: ТК «Велби, Изд-во Проспект, 2006. – С. 301.

³¹Крашенинников П.В. Жилищное право. 7-е изд., перераб. и доп. /П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2010. – С. 28.

граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)»³².

Новеллой действующего жилищного законодательства являются положения ч. 2 статьи 17 ЖК РФ, допускающие использование жилья для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. К примеру, такая возможность профессионального использования жилого помещения предусмотрена п. 6 и п. 7 ст. 21 Федерального закона «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в РФ»³³. Но такое использование не может быть основным, поскольку жилое помещение предназначено для постоянного проживания и иные формы использования допустимы, только пока не препятствуют основной цели использования.

Итак, пользование жилым помещением, исходя из установленного законом целевого назначения, осуществляется с учетом соблюдения законных прав и интересов, проживающих в нем граждан, соседей, требований пожарной безопасности, и иных норм законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями³⁴, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25³⁵.

Так, например, согласно п. 9.1 Санитарно-эпидемиологических требований к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях – СанПиН 2.1.2.2645-10, не допускаются:

- использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;

³²Макеев П.В. О признаках жилого помещения: предназначенности и пригодности для постоянного проживания граждан. С. 112.

³³Федеральный закон «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» от 31.05.2002 № 63-ФЗ (ред. от 02.06.2016 № 160-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 23. – Ст. 2102.

³⁴Наряду с п. 3 ст. 17 ЖК РФ, п. 3 ст. 288 ГК РФ, к примеру, п. 4 выше указанных Правил пользования жилыми помещениями, содержит запрет на размещение в жилом помещении промышленного производства. С этим трудно не согласиться, поскольку данная деятельность явно противоречит назначению жилого помещения.

³⁵Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (с изм. от 16.01.2008) «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 5. – Ст. 546.

- выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;

- захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений³⁶.

Подводя итог изложенному отметим, что рассмотренные выше признаки, являются основными признаками жилого помещения. Но в некоторых случаях законодатель еще вводит в качестве дополнительного признака – благоустроенность. Который первоначально используется в отношении жилых помещений, в составе государственного, муниципального жилищных фондов, фонда социального использования. Не влияя на статус помещения как жилого, этот признак также в значительной мере определяет его рыночную стоимость.

В действующем Жилищном кодексе РФ признак благоустроенности немаловажен при решении вопроса о выселении граждан из жилых помещений, полученных по договорам социального найма. Согласно ст. 84 ЖК РФ такое выселение, производимое в судебном порядке, возможно с предоставлением других жилых помещений и без предоставления других жилых помещений.

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

³⁶Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 № 64 (ред. от 27.12.2010) «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10» (вместе с «СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы») // Российская газета. – 21.07.2010. – № 159.

1.2 Понятие переустройства, перепланировки жилых помещений

В настоящее время переустройство, перепланировка жилых помещений происходят не только в новых квартирах, но и в тех, что старой планировки: все стремятся улучшить свои условия проживания. Чтобы получить желаемую, даже самую неординарную планировку квартиры, самостоятельно возводить новые стены не обязательно, проще сломать старые (разумеется, если позволяет конструкция здания). И чтобы точно знать возможности перевоплощения той или иной квартиры после удачной покупки, следует ознакомиться с основными типами планировок.

«Сталинки» ценятся за просторные площади, это крупногабаритные многоквартирные дома и трех-, пятиэтажные дома с потолками под три метра высотой и огромными коммунальными квартирами. «Сталинские» дома чаще всего они желтого цвета, оштукатурены, нередко имеется лепка по фасаду (солнце, дети и т.п.)³⁷. Типичная планировка «сталинок» – это одна кухня, санузел и длинный коридор, по одной стороне которого расположены комнаты.

Такие квартиры вполне «ремонтпригодны», такую «коммуналку» можно легко превратить и сегодня в роскошные хоромы. Но, все же спрос на них невелик: высокий износ оставляет открытым вопрос их капитального ремонта.

«Хрущевка» получила свое название по серийным проектам времен Н.С. Хрущева (60-70-е гг.). «Хрущевки» - это пятиэтажные дома без лифта, 1–3-комнатные квартиры, где каждая квартира, кроме 1 этажа, имеет балкон³⁸. Их отличие – маленькие, не более 6 кв. м. кухни, проходные или смежные комнаты, часто совмещенный санузел.

Строились пятиэтажные «хрущевки» преимущественно из панелей, поскольку такое строительство быстрое и дешевое, чем кирпичное, но и менее надежное. Такие квартиры имеют ряд недостатков, но главный в том, что почти все стены тут будут несущими, значит о «свободной планировке» можно забыть.

³⁷Мальцева Н.Н., Бочаров А.Н., Медведев Л.Ю. Ковалев А.В. Ваша квартира. Сборник. – М.: Эксмо, 2008. – С. 464.

³⁸Там же. С. 465.

Следующим шли «улучшенки» - квартиры улучшенной планировки. Они немного превосходят «хрущевки», но все же не дотягивают до квартир новой планировки. Толщина кирпичных стен обеспечивают тепло и уют в квартире, но комнаты проходные, а кухни малы (от 6 до 8 кв.м.).

Экспериментальный проект ленинградских архитекторов 70-80-х гг. ленинградская планировка - является очередным переходным вариантом. Санузел в таких квартирах отдельный, большая вместительная кухня (8-9 кв.м.)³⁹. Как правило, в доме есть пассажирский лифт, мусоропровод, центральное отопление и водоснабжение.

И последние разработки массовых застроек - «новые» планировки: отдельные комнаты и санузел, кухня не менее 9 кв. м. Простор сменил длинные узкие коридоры, появились лоджии, колясочные и действительно большие возможности для дизайнерских экспериментов.

И все же, квартира с «новой» планировкой – еще не предел мечтаний. По-настоящему престижными считаются сегодня двухуровневые квартиры, своеобразный мини-дом (престижнее, наверно, только пентхаус).

По данным Красноярскстата, к примеру, в 2010 г. в крае введено в действие 2 211 жилых домов (14 144 квартиры общей площадью 966 397 кв. м), в том числе по г. Красноярску – 203 жилых дома (9 668 квартир общей площадью 615 174 кв. м), в сельской местности – 1 207 жилых домов (общей площадью 112 879 кв. м). Веденные квадратные метры жилья – повод для радости, но не для успокоения. Жилищная проблема в крае остается⁴⁰.

Вне зависимости от многообразия домов и опыта их проектирования, невозможно удовлетворить, более того, угадать потенциальные запросы покупателя. Именно несоответствие существующего и желаемого всегда будет первопричиной необходимости и мотивом процесса перепланировки (переустройства) жилых помещений.

³⁹Грудцына Л.Ю. Как правильно распорядиться своим имуществом (наследование, дарение, рента) / Л.Ю. Грудцына // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

⁴⁰Доклад Уполномоченного по правам человека в Красноярском крае «О проблемах реализации конституционных прав и свобод граждан на территории Красноярского края в 2010г.». – Красноярск, 2011. – С. 23.

Нужно заметить, время координально изменило представление о хорошем жилье. Люди решительно отказываются жить в типовых квартирах от застройщика, выбирая все чаще дома «свободной планировки». В которых есть возможность для масштабного полета фантазии, подчас необдуманного и легкомысленно не согласованного с нормами законодательства.

Учитывая сложившуюся ситуацию, законодатель не мог обойти вниманием эту проблему общества, которая требовала более детальной регламентации порядка проведения переустройства (перепланировки) на федеральном уровне. Теперь Жилищный кодекс РФ содержит отдельную главу 4 по регулированию вопроса переустройства, перепланировки жилых помещений, тогда как в старом ЖК РСФСР⁴¹, была только ст. 84, формулирующая общие правила таких действий.

В ст. 25 ЖК РФ впервые даны легальные определения переустройства и перепланировки жилого помещения:

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

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

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

⁴¹Новый Кодекс не связывает возможность переустройства и перепланировки жилого помещения, как это имело место в Жилищном кодексе РСФСР, с непременным условием повышения благоустройства квартиры. Действующее жилищное законодательство исходит, во-первых, из того, что переустройство и (или) перепланировка могут производиться в жилых помещениях независимо от формы собственности и, во-вторых, вне зависимости от цели, достигаемой переустройством и (или) перепланировкой жилого помещения. // Жилищное право: учебник. – 2-е изд., перераб. и доп. / И.С. Вишневская, Е.С. Селиванова. – М.: Эксмо, 2011. – С. 50.

«Конфигурация» согласно толковому словарю русского языка представляет собой «внешнее очертание, а также взаимное расположение предметов или их частей»⁴².

Переходя к отдельному рассмотрению каждого из понятий, отметим, что порядок проведения работ по переустройству (перепланировке) регулируются не только главой 4 Жилищного кодекса РФ. Развернуто детализируются понятия «переустройство» и «перепланировка» в нормах Постановления Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Другими словами, под перепланировкой, в общем понимается любое изменение несущих конструкций жилого помещения, а перечень таких работ, по сути, подробно изложен в п.п.2 п. 1.7.1. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных выше названным Постановлением Госстроя № 170.

Согласно этим нормам перепланировка жилого помещения может включать в себя:

- перенос и разборку перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;
- ликвидацию темных кухонь и входов через квартиры или жилые помещения;
- устройство или переоборудование существующих тамбуров⁴³.

Перепланировка предусматривает, как правило, внутреннее переустройство квартиры в форме объединения жилых комнат, соединения жилых комнат с кухней или прихожей, объединения ванной комнаты и туалета

⁴²Ожегов С.И. и Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка: 80 000 слов и фразеологических выражений / Российская академия наук. Институт русского языка им. В.В. Виноградова. – 4-е изд., дополн. – М., 1998. – С. 292.

⁴³Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176) // Российская газета. – 23.10.2003. – № 214 (дополнительный выпуск).

– следовательно, перепланировка жилого помещения – это изначально такое изменение его конфигурации⁴⁴, которое затрагивает несущие стены, полы, потолки, поэтому, требует отражения изменений в техническом паспорте. Значит, любые перечисленные действия, не требующие изменений в техническом паспорте, не могут рассматриваться как переустройство или перепланировка жилого помещения.

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

Следующий термин, которому Жилищный кодекс в гл. 4 уделяет пристальное внимание, – это переустройство жилого помещения. В ст. 25 Жилищного кодекса РФ законодатель, по аналогии, формулирует лишь обобщенный перечень работ по переустройству. Который, как и по перепланировке, дополняют положения, изложенные в пункте 1.7.1 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя № 170.

Так, в число возможных мероприятий по переустройству входят:

- установка бытовых электроплит взамен газовых плит 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 и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения (п.п.1 п. 1.7.1. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).

⁴⁴Угрюмов А. Как оспорить решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения / А. Угрюмов // Жилищное право. – 2014. – № 1. – С. 87.

Перечень мероприятий по переустройству в принципе не может являться закрытым, и все их множество можно условно именовать переоборудованием жилого помещения⁴⁵. Главное помнить, не любое переоборудование является юридически значимым и требует внесения изменений в технический паспорт квартиры, например, замена одной люстры на другую, она не подпадает под признаки переустройства и должна рассматриваться как переоборудование, не требующее согласований и разрешений.

Проще говоря, любая замена труб, стояков, радиаторов отопления, перемещение сантехоборудования, как то: ванны, мойки, умывальника, биде, электро- и газовой плиты, бойлера, двери, увеличение проемов, закладка и зашивка существующих проемов и ниш, – все эти переделки и называются переустройством и влекут необходимость внести изменения в общие сведения о строении, либо в характеристику жилого помещения, либо в инвентаризационную оценку квартиры, либо в экспликацию, либо, собственно, в план помещения.

Вообще необходимость изготовления технического паспорта⁴⁶ квартиры – определена требованием Жилищного кодекса РФ.

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

Технический паспорт жилого помещения состоит из четырех разделов⁴⁷, включающих следующие сведения: о субъекте права (при долевой

⁴⁵Городов О.А., Губаева А.К., Долгополый М.Н. и др. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. О.А. Городова. Издание третье, перераб. и доп. – М.: «Проспект». – 2009. – С. 125.

⁴⁶С техническим паспортом помещения нельзя путать технический паспорт объекта градостроительной деятельности, подлежащего технической инвентаризации и являющегося документальной основой для ведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности (п. 6 Правил ведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности, утвержденных приказом Госстроя России от 31.05.2001 № 120 «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности» (ред. от 02.09.2003) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 06.08.2001. – № 32.

⁴⁷Сведения, составляющие содержание технического паспорта, указаны в п. 9 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 (ред. от 04.09.2000) «Об

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

В целом структура и объем паспортной информации обеспечивают принцип необходимости и достаточности. То есть – минимум информации по визуально доступным элементам жилых помещений и максимум по визуально недоступным конструктивным элементам и элементам инженерно-технического назначения, неправильная эксплуатация которых может нанести вред здоровью и имуществу⁴⁸.

Вывод, чтобы понять, подпадают действия собственника под признаки рассматриваемых понятий или нет, надо обязательно заглянуть в технический паспорт квартиры, в экспликацию и убедиться, что из-за предполагаемых изменений не нарушится существующий порядок названий помещений и их метраж. Поскольку после проведения ремонтных работ изменяется расположение несущих и ненесущих перегородок, добавляются дополнительные проемы, тогда истинный облик квартиры перестает соответствовать зафиксированному в поэтажном плане и прилагающейся к нему экспликации БТИ (Бюро технической инвентаризации). Кроме того, по закону, владелец помещения обязан предварительно согласовать планируемые изменения, чтобы по окончании работ внести изменения в соответствующий документ БТИ. Который, в числе правоустанавливающих документов нужно предоставить в Росреестр для регистрации права собственности на квартиру.

Собственникам, начавшим перепланировку или переустройство следует также помнить, что в соответствии с п. 2 ст. 1.1. Закона Красноярского края от

утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» (с изм. от 19.05.2008) // Строительная газета. – 1999. – № 28. – № 32. – № 33. – № 36. – № 37.

⁴⁸ Квартира с паспортом // Жилищное право. – 2010. – № 10. – С. 34 - 38.

02.10.2008 № 7-2161, проведение ремонтных работ в жилых помещениях в период с 22 часов до 9 часов, сопровождающихся нарушением тишины и покоя окружающих⁴⁹, за исключением спасательных, ремонтно-восстановительных и иных неотложных работ, связанных с обеспечением жизнедеятельности и общественной безопасности граждан, влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной до четырех тысяч рублей, на юридических лиц – от десяти до тридцати пяти тысяч рублей.

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

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

Узаконивание переустройства связано, как правило, с тем же вышеуказанным – органом, но дополнительно еще надо принять в расчет в проектной документации требования профильных учреждений и организаций. Иными словами, инженер-проектировщик обязан учесть соответствующие противопожарные, санитарные и иные нормы, с которыми связана специфика переустройства жилого помещения, отразить их в дополнительных разделах проекта. Например, в случае изменения системы отопления или вентиляции, создается проект, в котором жилое помещение в переустроенном состоянии

⁴⁹Закон Красноярского края от 02.10.2008 № 7-2161 «Об административных правонарушениях» (в ред. от 27.04.2017 № 3-624) // Наш Красноярский край. – 21.10.2008. – № 33.

соответствует действующим санитарным нормам и правилам, и в частности – СНиП 41-01-2003⁵⁰ «Отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха».

Помимо переустройства и перепланировки жилья в строительной и архитектурной деятельности встречаются также понятия «капитальный ремонт» и «реконструкция»⁵¹. Как правило, эти работы производятся с объектами капитального строительства, требуют серьезной подготовки и проектирования. Главным отличием таких действий от обычного переустройства (перепланировки) жилья (домов и квартир) является результат⁵². Капитальный ремонт необходим в случае, когда жилье находится в аварийном состоянии, но при этом никаких новых зданий не создается. Реконструкция всегда влечет за собой возникновение нового объекта (например, после изменения этажности).

На практике понятия «переустройство», «перепланировка» зачастую путают с понятием «реконструкция». Рассмотрим этот термин поподробнее.

Градостроительный кодекс РФ⁵³ в п. 14 ст. 1 определяет реконструкцию как «изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов».

⁵⁰Строительные нормы и правила СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 30.06.2012г. № 279) // Режим доступа: <http://sniprf.ru>.

⁵¹С 1 января 2010г. работы по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами (ч. 2 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ и Письмо Минрегиона РФ от 01.02.2010 № 3378-СК/08 «Об осуществлении отдельных видов деятельности в области строительства» // Нормирование, стандартизация и сертификация в строительстве. – 2010. – № 4). // Хаустов Д.В. Обзор нового законодательства / Д.В. Хаустов // Экологическое право. – 2011. – № 1. – С. 35.

⁵²Крамин А.А. Купля-продажа приватизированного жилья и жилья с перепланировкой / А.А. Крамин // Российская юстиция. – 2007. – № 10. – С. 30.

⁵³Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017 № 31-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16

По мнению специалистов, к реконструкции можно приступить, к примеру, когда не хватает средств на возведение новой постройки. В таком случае есть возможность не только в целом переустроить обветшавшее здание, но и существенно улучшить существовавшую когда-то планировку. Как правило, в ходе реконструкции здания предусматривается проведение таких работ как: полное либо частичное преобразование объекта с изменением габаритных размеров и технических характеристик; замена всех коммуникаций и инженерных систем; разборка и усиление несущих конструкций, проведение дополнительных строительных работ (возведение надстроек, пристроек), вплоть, разумеется, при наличии оснований – до частичной разборки⁵⁴ здания. Значит регулируют такую реорганизацию объекта уже нормы Градостроительного кодекса.

Таким образом, в процессе реконструкции из исходных элементов здание сохраняет лишь несущие конструкции – стены, лестницы, перекрытия. Изменяется все, что только возможно заменить – покрытие полов, перегородки, потолки, коммуникации, и в результате реконструкции здание, по сути, можно узнать только снаружи.

Поэтому, прежде чем приступить к такому внушительному созидательному процессу, пересматриваются существующие планировки, проводится ревизия расположения коммуникаций, а также модернизация инженерного оборудования зданий⁵⁵. Только после того, как были учтены все требования к новому облику и внутреннему строению здания, приступают к проектированию.

Итак, реконструкция – это сложный и трудоемкий процесс строительно-ремонтных работ, с длительной процедурой подготовки и согласования проектной документации, включающей в себя разработку эскизных, рабочих проектов здания, а также сопутствующих документов.

Иными словами, реконструкция – это комплекс работ с техническими решениями выходящими за пределы использования собственности, и созданием

⁵⁴Ковтков Д.И. Перепланировка и реконструкция жилого помещения: различия, правовое регулирование, практика / Д.И. Ковтков // Юрист. – 2009. – № 9. – С. 44.

⁵⁵Ласкина Н.В. Капитальный ремонт, реконструкция, переустройство и перепланировка объектов недвижимости: юридические аспекты / Н.В. Ласкина // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

нового объекта недвижимости – квартиры, которое связано с нарушением первоначального проекта жилого дома как градостроительного сооружения. Подчеркнем, порядок введения в эксплуатацию таких реконструируемых объектов определен Градостроительным кодексом РФ, и иными актами на его основе, положения ст. 29 ЖК РФ применяться здесь не могут. Как видим, никакого отношения к изменению непосредственно самого жилого помещения термин «реконструкция» не имеет. Это несколько более широкое и глобальное понятие.

От капитального ремонта реконструкция отличается тем, что направлена на создание новых качеств объекта недвижимости, в то время как капитальный ремонт проводится с целью восстановить (ресурсы объекта) и улучшить уже существующие свойства жилых помещений (эксплуатационные показатели).

Переустройство помещений – это, главным образом, демонтаж, перенос существующих и (или) установка дополнительных электрических, газовых сетей и устройств для установки сантехнических, бытовых приборов и оборудования повышенной мощности.

В свою очередь, перепланировка помещений – это комплекс строительных работ, связанных с изменением планировочной структуры помещений с сохранением или изменением их функционального значения в том числе: разделение квартиры на две и более, объединение нескольких комнат в одну.

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

Однако и в том, и в другом случае, как выяснилось в ходе рассмотрения, переоборудование жилого помещения будет рассматриваться в качестве переустройства или перепланировки, только если это переоборудование требует внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Подробнее порядок и основания проведения переустройства и перепланировки жилых помещений, рассмотрим в следующей главе.

2 Механизм переустройства, перепланировки жилых помещений

2.1. Порядок обращения и основания проведения переустройства, перепланировки жилых помещений

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

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

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

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

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством РФ⁵⁶;

⁵⁶Форма указанного заявления утверждена Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 «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» (ред. от 21.09.2005) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 19. – Ст. 1812.

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

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке⁵⁷ проект переустройства (перепланировки) переустраиваемого (перепланируемого) жилого помещения;

4) технический паспорт переустраиваемого или перепланируемого жилого помещения;

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

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

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

⁵⁷Проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должен соответствовать действующим требованиям технических регламентов. Формулировка «оформленный в установленном порядке» означает, что указанный проект разрабатывается не заявителем, а соответствующей проектной организацией и подписывается ее руководителем. // Городов О.А., Губаева А.К., Долгополь М.Н. и др. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). С. 127.

Важно также, при подготовке документов, необходимых для осуществления переустройства (перепланировки) жилого помещения, принимать во внимание положения Обзора законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за второй квартал 2008 года, утвержденного постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 17 сентября 2008 года⁵⁸, в котором сказано, что: *«при проведении перепланировки и переустройства жилых помещений не требуется согласия собственников помещений многоквартирного дома, за исключением случая, установленного ч. 2 ст. 40 ЖК РФ: если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме».*

Данное официальное нормативное толкование Верховного Суда РФ применимо для положений частей 2 и 3 ст. 26 ЖК РФ, определяющих подробный перечень документов для согласования. Поэтому в выше названных случаях, несмотря на отсутствие в рассматриваемой статье указания о праве органа местного самоуправления потребовать от заявителя представления согласия всех собственников многоквартирного дома, положения данной статьи необходимо применять в совокупности с нормами, предусматривающими необходимость получения согласия всех собственников в многоквартирном доме.

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

В итоге, орган по согласованию, в срок не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании (либо отказе) выдает (или

⁵⁸Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2008 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 17.09.2008) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2008. – № 11.

направляет почтой), заявителю документ, по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 (как и выше названный бланк заявления), подтверждающий принятие такого решения. Который, в силу п. 6 ст. 26 ЖК, будет единственным основанием для производства работ по переустройству (перепланировке) жилого помещения, а в случае отказа – запретом в их осуществлении.

Если проанализировать общий порядок получения разрешения на переустройство или перепланировку в компетентных органах г. Красноярска, к примеру, то руководствоваться необходимо не только федеральным законодательством, но и Распоряжением администрации г. Красноярска от 28.06.2011 № 652-ж «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги по согласованию переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»⁵⁹ (далее – Регламент № 652-ж), в которое вошли аналогичные нормам ЖК РФ положения.

Так, согласно п. 1.3 и п. 2.5 указанного Регламента № 652-ж для получения услуги по согласованию переустройства (перепланировки) заинтересованные лица подают в департамент городского хозяйства администрации города (далее – Департамент) документы одним из следующих способов:

- лично (через уполномоченного представителя) в жилищный отдел Департамента по адресу: 660049, г. Красноярск, ул. Парижской коммуны, 25;
- лично (либо через представителя) в КГБУ «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (далее – МФЦ) по адресам: г.Красноярск, ул. 9 Мая, 12; ул. Попова, 8; проспект имени газеты «Красноярский рабочий, 44»; проспект имени газеты «Красноярский рабочий, 70»; ул.Телевизорная, 1 стр. 9; ул. Кирова, 43; ул. Карамзина, 25; ул.Железнодорожников, 15;

⁵⁹Распоряжение администрации г. Красноярска от 28.06.2011 № 652-ж «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги по согласованию переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» (ред. от 20.03.2017) // Городские новости. – 30.06.2011. – № 94.

- в электронной форме с использованием регионального портала государственных и муниципальных услуг на сайте www.gosuslugi.krskstate.ru. Направленные так документы должны быть заверены электронной подписью.

Срок предоставления услуги по согласованию и выдачи решения, перечень необходимых документов (заявление, правоустанавливающие документы, проект, технический паспорт, согласие собственников, заключение по охране памятников), и наименование тех, которые в случае не предоставления заявителем по собственной инициативе, Департамент с 1 января 2013 года⁶⁰ в течении 5 рабочих дней (п. 3.7 Регламента № 652-ж) запрашивает в порядке межведомственного информационного взаимодействия совпадает с выше изложенным.

Остается добавить, что предоставление услуги по согласованию перепланировки (переустройства) осуществляется без изымания платы. Основания для отказа в приеме заявления отсутствуют (п.п. 2.6.1 и п. 2.7 Регламента № 652-ж).

При этом, в п. 2.6. Регламента № 652-ж и п. 1 ст. 27 ЖК РФ законодатель указывает исчерпывающий перечень оснований для принятия решения об отказе в согласовании перепланировки (переустройства) жилого помещения, который допускается в случае:

- непредставление документов, установленных в п. 2. ст.26 ЖК и п. 2.5 Регламента № 652-ж;

- поступления в орган, осуществляющий согласование, ответа на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа (или информации), необходимых для проведения переустройства по ч. 2.1 ст. 26 ЖК;

- представления документов в ненадлежащий орган;

- несоответствия проекта переустройства (перепланировки) закону.

Вместе с тем, вне зависимости от результата, согласно п. 5.1. и п. 5.3 рассматриваемого Регламента № 652-ж заявитель всегда имеет право на обжалование действий (либо бездействий) должностных лиц департамента,

⁶⁰В соответствии с ФЗ от 03.12.2011 № 383-ФЗ с 1 января 2013 г. данные изменения в статьи 26, 27 ЖК РФ. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 03.12.2011 № 383-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 49 (ч. 5). – Ст. 7061.

либо принимаемых ими решений, как в судебном, так и в досудебном (внесудебном) порядке. Как в порядке подчиненности обратившись к руководителю Департамента, предоставляющего муниципальную услугу, который осуществляет текущий контроль службы. Так и в форме устного обращения к заместителю Главы города – руководителю департамента городского хозяйства, либо к первому заместителю Главы города, в компетенцию которого входят вопросы городского хозяйства, либо письменно на имя Главы города Красноярска.

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

Из данной нормы следует еще одно ограничение – выступить в роли заявителя с инициативой проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения может только собственник соответствующего помещения (либо уполномоченное им лицо). Исключение допускается – когда заявителем выступает наниматель переустраиваемого (перепланируемого) жилого помещения по договору социального найма, но только в случае получения им от наймодателя полномочий на представление необходимых документов. Статья 678 ГК РФ тоже указывает на то, что наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя.

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

- ведут к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования; ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств;
- ухудшают условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

Следовательно, если в ходе работ по перепланировке (переустройству) квартиры, предполагаемые действия влекут за собой нарушение прочности конструкции, затруднения доступа к инженерным коммуникациям – то такие действия будут незаконны.

Также, к примеру, в соответствии с нормами п. 4.3. Постановления Главы г. Ачинска Красноярского края от 01.06.2004 № 0229-п «Об упорядочении перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые, оформления разрешений на перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах в г. Ачинске»⁶¹ и п. 2.3. Постановления Главы г. Ачинска Красноярского края от 21.06.2005 № 213-п «О порядке переустройства и (или) перепланировки жилых помещений в г. Ачинске»⁶² не допускается:

- перепланировка, в результате которой образуется комната площадью менее девяти квадратных метров или шириной менее 2,25 метра;
- установка и переустройство перегородок, где в результате образуется комната без естественного освещения или без приборов отопления;
- переоборудование и перепланировка при отсутствии согласия всех заинтересованных совершеннолетних жильцов квартиры и ее собственников;

⁶¹Постановление Главы г. Ачинска Красноярского края от 01.06.2004 № 0229-п «Об упорядочении перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые, оформления разрешений на перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах в городе Ачинске» (вместе с «Порядком перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые, оформления разрешений на перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах, расположенных на территории города Ачинска») // Ачинская газета. – 05.06.2004. – № 54.

⁶²Постановление Главы г. Ачинска Красноярского края от 21.06.2005 № 213-п (ред. от 10.11.2008) «О порядке переустройства и (или) перепланировки жилых помещений в городе Ачинске» (вместе с Порядком переустройства и (или) перепланировки жилых помещений в городе Ачинске, «Положением межведомственной комиссии при администрации города Ачинска по использованию жилищного фонда и определению технической возможности переустройства и (или) перепланировки жилых помещений в городе Ачинске») // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

- увеличение подсобной площади квартир за счет жилой;
- переоборудование и перепланировка помещений, состоящих на учете штаба по делам гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций, без разрешения начальника штаба;
- переоборудование и перепланировка строений, предназначенных к сносу в ближайшие три года и включенных в соответствующие решения и распоряжения, если такое переоборудование не является необходимым для обеспечения безопасности проживания;
- перепланировка смежных помещений без предварительного внесения поправок в паспорт домовладения на основании решения межведомственной комиссии.

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

- объединения вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами. Устройство вентиляционной системы жилых помещений должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую (п. 13 Положения № 47);
- попытки размещения жилого помещения в подвальном и цокольном этажах (что не допустимо!);
- нарушения минимальной площади комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием;
- если высота комнат и кухни (кухни-столовой) менее 2,5м. Высота внутриквартирных коридоров, холлов – менее 2,1м.;

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

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

В свою очередь, Постановление Правительства Москвы от 25.10.2011 года № 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах»⁶³, своим примером дополняет изложенное, при производстве таких работ не допускает:

- переустройство помещений или смежных с ним помещений, при котором они могут быть законно отнесены к категории непригодных для проживания;
- нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение;
- установление отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими может оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;
- ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;
- увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких на перегородки из тяжелых материалов;
- устройство лоджий и террас на вторых и выше этажах;
- перенос радиаторов отопления, от общедомовой системы горячего водоснабжения и (или) центрального отопления на лоджии, балконы и веранды;

⁶³Постановление Правительства Москвы от 25.10.2011 года № 508-ПП (ред. от 07.02.2017) «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах» (далее - Постановление № 508-ПП) // Вестник Мэра и Правительства Москвы. – 01.11.2011. – № 61.

- устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления;

- устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах, а также в местах расположения связей между сборными элементами;

- переустройство и (или) перепланировка чердака, технического этажа, относящихся к общему имуществу собственников в многоквартирном доме

- устройство проемов между жилыми комнатами и газифицированными кухнями без плотно закрывающейся двери;

- объединение газифицированного помещения с жилой комнатой (п. 11 Приложения 1⁶⁴ к Постановлению № 508-ПП).

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

Подводя итог изложенному, отметим, в работе принята попытка обобщить имеющиеся в законодательстве нормы и требования, сформулировать пакет документов, общие запреты и основания осуществления переустройства, перепланировки жилых помещений, соблюдение которых позволит избежать нарушений и иных негативных последствий при осуществлении таких работ.

Важно помнить, что работы по переустройству (перепланировке) должны выполняться только на основании решения и в строгом соответствии с согласованным проектом. При этом контроль за осуществлением переустройства, а также правильностью выполнения таких работ возлагается на орган местного самоуправления, по месту нахождения объекта. Завершение указанных работ подтверждается актом приемочной комиссии, который служит ключевым основанием для внесения изменений в технические характеристики

⁶⁴Приложение 1. Требования к проведению переустройства и (или) перепланировки жилых и не жилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утверждены Постановлением Правительства Москвы от 25.10.2011 года № 508-ПП (далее - Приложение 1 к Постановлению № 508-ПП).

объекта. Более подробно порядок и последовательность действий при осуществлении переустройства, перепланировки, рассмотрим далее, для удобства восприятия разделим всю процедуру поэтапно.

2.2 Порядок осуществления переустройства, перепланировки жилых помещений

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

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

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

Второй этап – разработка проектной документации. Немаловажно различать два координально разных проекта: проект перепланировки и дизайн-проект. Дизайн-проект, по сути, творческий процесс, набор чертежей и схем, иллюстраций, позволяющий наглядно увидеть, как будет выглядеть квартира после перепланировки. В таком проекте (не имеющем, кстати, никакой юридической силы) рассчитывается планировка помещений, определяются зоны отдыха, предлагаются разные цветовые решения, оптимальные отделочные материалы. Поскольку, дизайнеры не обладают лицензиями на проектирование, не принимают во внимание санитарные нормы и правила,

конструктивные особенности объекта, дизайнерский проект – просто общая картинка, демонстрирующая, как может выглядеть квартира в конечном итоге.

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

Важно отметить, что ранее проектные организации, как правило, имели лицензию на осуществление такой деятельности. На сегодняшний день, проектирование и строительство зданий, а также инженерные изыскания, исключены из перечня лицензируемых видов деятельности, в связи с чем было внесено множество изменений в п. 1 ст. 17 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»⁶⁵. Систему государственного лицензирования в области проектирования и строительства сменила система корпоративного контроля (самоконтроля), который должен обеспечиваться саморегулируемыми организациями⁶⁶.

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

⁶⁵Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ (ред. от 18.07.2011) «О лицензировании отдельных видов деятельности» // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 19. – Ст. 2716.

⁶⁶Саморегулируемой организацией строительного комплекса (СРО) признается некоммерческая организация, основанная на членстве индивидуальных предпринимателей и/или юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, сведения о которой внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций (п. 17 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

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 субъектов РФ и местного самоуправления принимают нормативные правовые акты, которые регламентируют: порядок проведения таких работ, перечень мероприятий (работ), признаваемых перепланировкой. Например, применяемым ранее Постановлением Правительства Москвы от 25.10.2011 года № 508-ПП, утвержден, обновлен и расширен перечень мероприятий (работ) по переустройству и перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах и условия их проведения. На данный момент подобный акт принят в Москве как городе федерального значения и, можно сказать, максимально детализирует нормы жилищного законодательства, устанавливая ряд конкретных видов работ по категориям, которые затрагивают безопасность жизни и здоровья граждан, а также конструктивную прочность многоквартирного дома, и осуществляются на основе проекта переустройства (перепланировки) помещения 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:

1. Устройство (перенос) уборных и ванных комнат.
2. Устройство несущих стен.
3. Устройство проемов в перекрытиях (при объединении по вертикали) с устройством внутренних лестниц.
4. Заделка самовольно выполненных проемов в несущих стенах и перекрытиях.
5. Устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках.

6. Изменение конструкции полов без затрагивания межэтажного перекрытия.

7. Разборка (полная или частичная) ненесущих перегородок, воспринимающих дополнительную сверхнормативную нагрузку перекрытия (разгружающие).

8. Устройство перегородок, создающих сверхнормативные нагрузки на 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.

9. Устройство перегородок в домах с деревянными перекрытиями.

В свою очередь, при переустройстве проект требуются если:

1. Установка новых и перестановка существующих газовых приборов с прокладкой дополнительных подводящих сетей.

2. Установка бытовых электроплит взамен газовых или кухонных очагов.

3. 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 Приложения 1 к Постановлению № 508-ПП). И другие работы, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения. К примеру, отказ⁶⁷ от централизованного отопления.

Анализ выше перечисленного, позволяет сделать вывод, что оформление проекта (строгая регламентация изложенных работ) необходимо, когда предполагаемая перепланировка, переустройство жилого помещения затрагивает несущие конструкции здания, цель его разработки – обеспечить безопасность конструкций и эксплуатацию инженерных систем дома. Проект

⁶⁷С технической точки зрения отказ от централизованного отопления представляет собой процесс по замене и переносу инженерных сетей и оборудования, требующих внесения изменений в технический паспорт. В соответствии со ст. 25 ЖК РФ такие действия именуется переустройством жилого помещения, порядок проведения которого регулируется как главой 4 ЖК РФ, так и положениями Градостроительного кодекса РФ о реконструкции внутридомовой системы отопления (то есть получении проекта реконструкции, разрешения на реконструкцию, акта ввода в эксплуатацию и т.п.). / Матияшук С.В. Отказ от централизованного отопления жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме / С.В. Матияшук // Жилищное право. – 2010. – № 1. – С.33.

перепланировки отражает все изменения поэтажных планов БТИ с учетом конструктивных особенностей квартиры.

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

Но, 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 совершения планируемой, либо – по факту ранее произведенной перепланировки.

В частности, согласно п. 3.7 Приложения 3⁶⁸ 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).

⁶⁸Приложение 3. 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).

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

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

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. Красноярск).

Более того, пунктами 20, 21 и 22 Приложения 1 к Постановлению № 508-ПП введена возможность согласования перепланировки квартиры по типовому

проекту, тем самым сэкономить 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

⁶⁹Ранее в Постановлении Правительства г. Москвы № 73-ПП «О порядке переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах на территории г. Москвы», утратившем на сегодня силу, оборудование кондиционером рассматривалась как установка технических средств на фасаде здания, относящаяся к перепланировке помещений и требовало согласования. / Постановление Правительства г. Москвы от 08.02.2005г. № 73-ПП «О порядке переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах на территории города Москвы» (утратило силу с 01.12.2011 в связи с принятием постановления Правительства Москвы от 25.10.2011 N 508-ПП).

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.⁷⁰ 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»

⁷⁰Апелляционное 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 воздухооборник кондиционера, установленный им на внешней стороне стены квартиры // Режим доступа: <http://kraevoy.krk.sudrf.ru/>

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 ГПК⁷¹, судебная коллегия определила:

Исковые требования Штена 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 повесить⁷², без соответствующего согласования.

⁷¹Гражданский 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.

⁷²Лаптева Н. Погода в доме: прогноз с точностью до наоборот. О проблемах, возникающих в связи с установкой кондиционера / Н. Лаптева // Юрист спешит на помощь. – 2015. – № 8. – С. 61.

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

Итак, в результате подачи комплекта документов, в орган по согласованию перепланировки, либо по принципу «единого окна» в районное отделение «Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг» – собственник получает распоряжение с разрешением на перепланировку и приступает, наконец-то, к выполнению работ. Которые должны быть произведены обязательно в течение одного года, то есть в пределах установленного срока действия решения о согласовании.

Пункт 3.3. Приложения 2 к Постановлению № 508-ПП допускает, что срок действия решения о согласовании переустройства или перепланировки помещения продляется по письменному уведомлению заявителя на срок не более 1 месяца (без ограничения по числу продлений)⁷³.

Тогда как, Постановление администрации г. Красноярска от 14.11.2005 №572 (ред. от 27.07.2015) «Об утверждении Положения о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, расположенных на территории г.Красноярска», например, не содержит конкретного периода времени, но в пункте 3.5. устанавливает, что изменение установленного срока производства работ осуществляется департаментом городского хозяйства администрации города по письменному обращению заявителя.

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

Так, в случае если жилое помещение, в отношении которого принято решение о согласовании переустройства (перепланировки), находится в многоквартирном жилом доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным

⁷³Приложение 2. Административный регламент по предоставлению государственной услуги «Согласование переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и оформление приемочной комиссией акта о завершённом переустройстве и (или) перепланировке помещений в многоквартирных домах и жилых домах» в городе Москве», утвержден Постановлением Правительства Москвы от 25.10.2011 № 508-ПП (далее - Приложение 2 к Постановлению № 508-ПП).

или иным потребительским кооперативом (далее - управляющая организация), заявитель направляет копию этого решения в управляющую организацию, и муниципальному казенному учреждению г.Красноярска «Управление дорог, инфраструктуры и благоустройства». Управляющая организация:

- регистрирует в специальном журнале работ по переустройству (перепланировке) дату их фактического начала, а также перечень контрольных мероприятий, состав и последовательность производства работ (например, скрытые работы проверяются по заявке заявителя управляющей организацией до начала отделочных работ, о чем делается запись в журнале);

- сообщает собственникам, нанимателям смежных помещений (расположенных по вертикали и горизонтали от перестраиваемого объекта) о намечаемых работах по переустройству (перепланировке) и по их требованию составляет акты технического состояния занимаемых ими помещений;

- контролирует ход работ по переустройству и (или) перепланировке;

- устанавливает в случае необходимости в ходе выполнения работ порядок доступа к отключающим инженерным устройствам;

- определяет порядок и условия вывоза строительного мусора по согласованию с заявителем.

В свою очередь, в силу п.п. 3.2 и 3.3 п. 3 Приложения 1⁷⁴ к Постановлению администрации г. Красноярска № 572, заявитель обязан осуществлять ремонтно-строительные работы в соответствии с проектом (в сроки и с соблюдением установленного режима, а также обеспечивать свободный доступ к месту проведения работ должностным лицам департамента городского хозяйства администрации города, управляющей организации для проверки хода работ.

После совершения запроектированного комплекса работ, завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается

⁷⁴Приложение 1 «Положение о порядке согласования переустройства (перепланировки) жилых помещений, расположенных на территории г. Красноярска», утверждено Постановлением администрации г. Красноярска от 14.11.2005 № 572 (ред. от 27.07.2015) «Об утверждении Положения о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, расположенных на территории г. Красноярска» // Городские новости. – 24.11.2005. – № 131 (далее - Приложение 1 к Постановлению № 572).

актом приемочной комиссии (ст. 28 ЖК РФ). Другими словами, на заключительном этапе, необходимо «сдать» объект, предоставив возможность специалистам комиссии на месте осмотреть готовый объект на соответствие выполненных работ разрешению и согласованному проекту перепланировки. Требования к составу такой комиссии могут регулироваться нормативными правовыми актами как субъектов РФ, так и органов местного самоуправления (сами комиссии могут называться по-разному внутри субъекта).

Так например, в г. Красноярске подобные комиссии создаются распоряжением администрации соответствующего района города (в зависимости, где обратился собственник с заявлением о выдаче акта приемочной комиссии при завершении работ по переустройству).

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.

⁷⁵Постановление администрации г. Красноярска от 18.12.2013 № 733 (ред. от 13.07.2016) «Об утверждении Положения о приемочной комиссии, ее состава и формы акта приемки работ по переустройству, перепланировке и (или) иных работ» // Городские новости. – 25.12.2013. – № 198.

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 завершеном 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 завершеном переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме и жилом доме.

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

Следовательно, обратиться в БТИ (организацию, где обрабатывается и хранится информация относительно всех объектов недвижимости) не только

необходимое, но и обязательное условие согласования. Цель такого обращения заказать технический план, в результате новых замеров готовой квартиры.

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

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

2.3. Основные проблемы и правовые последствия самовольного переустройства, перепланировки жилых помещений

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

Пункт 1 ст. 29 Жилищного кодекса 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, представлявшегося в орган местного самоуправления в составе документов, необходимых для согласования работ.

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

1. если отсутствует основание – документ, подтверждающий принятое решение органом местного самоуправления о согласовании этих действий⁷⁶ (в том числе, когда полученное разрешение, впоследствии было признано недействительным и недействующим, по решению суда);

2. если в процессе работ нарушен согласованный проект.

В обоих случаях виновное в правонарушении лицо – правообладатель, который в силу п. 3 ст. 30 ЖК РФ и ст. 210 ГК РФ обязан нести бремя содержания имущества, и может быть привлечен за нарушение правил пользования жилыми помещениями к административной ответственности, в виде штрафа, по ст. 7.21 Кодекса⁷⁷ РФ об административных правонарушениях.

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

⁷⁶Жилищное право: учебник / И.В. Балтутите, В.Р. Витвицкая, А.И. Гончаров и др. М.: Юриспруденция, 2016. – С. 125.

⁷⁷Кодекс 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). – Ст. 1.

права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью. Следовательно, надо собрать доказательства, что в готовой перепланировке нет указанных нарушений интересов других граждан, например, акт строительно-технической экспертизы, выполненный экспертным учреждением, и обращаться только в суд, однако, имеется иное понимание нормы.

В юридической литературе Л. М. Мухаметзянова, отметила, что правовое регулирование (в ст. 29 ЖК РФ) вызвало различное понимание процедуры сохранения переустроенного (перепланированного) жилого помещения в существующем состоянии⁷⁸. Основное разногласие существующих мнений – в возможности принятия такого решения не только судом, но и во внесудебном порядке. В большинстве – точка зрения о том, что сохранение самовольных переустройств допускается только по решению суда, остальные – признают возможность их оформления органами местного самоуправления, в рамках имеющейся компетенции.

Решающей по данному вопросу выступает позиция Верховного Суда РФ о том, что *«ст. 29 ЖК РФ не содержат запрета и не исключают полномочий органа местного самоуправления, предусмотренных п. 7 ч. 1 ст. 14, ст. 26-28 ЖК РФ, согласовать по заявлению гражданина самовольно выполненные переустройство и (или) перепланировку и сохранить жилое помещение в соответствующем состоянии. 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»*⁷⁹.

В исковом заявлении об оспаривании решения об отказе в согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения в обязательном порядке необходимо сослаться на соответствующее решение с указанием

⁷⁸Мухаметзянова Л.М. Актуальные вопросы оформления самовольных переустройств и перепланировок жилых помещений / Л.М. Мухаметзянова // Жилищное право. – 2010. – № 3. – С. 38.

⁷⁹Обзор 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.

причин отказа, а также перечислить обстоятельства, по которым принятое решение является, на Ваш взгляд, необоснованным⁸⁰.

Таким образом, узаконить перепланировку, переустройство жилья можно:

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

- 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 квартире⁸¹.

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»⁸².

⁸⁰Угрюмов А. Как оспорить решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. С. 90.

⁸¹Кокурина М.А. Самовольная перепланировка: давай оставим все как есть?// М.А. Кокурина // Главная книга. – 2016. – № 16 – С. 29.

⁸²Мухаметзянова Л.М. Актуальные вопросы оформления самовольных переустройств и перепланировок жилых помещений. С. 40.

С изложенным, нельзя не согласиться, поскольку подобное решение могло бы упростить не только внесудебный порядок согласования самовольных работ по переустройству, перепланировке жилых помещений, но и существенно снизить нагрузку аппарата судей.

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

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

Предварительные меры применяемые со стороны органов местного самоуправления должны быть оформлены в виде соответствующих письменных требований, направленных в адрес нарушителя, с указанием конкретного перечня недостатков⁸³ и сроков на их устранение.

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

⁸³Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. – М.: Инфотропик Медиа, 2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

– 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 защиты⁸⁴, 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. При этом в каждом из случаев, собственнику устанавливается новый срок для восстановления объекта, нарушение его влечет продажу с публичных торгов.

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

«В ст. 551 ГК закреплено, что переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. В силу ст. 8 ГК права на имущество,

⁸⁴Определение 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>.

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»⁸⁵.

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 (исначальное, 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»;

⁸⁵Обзор 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.

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

Администрация района в г. Красноярске в течение 30 дней после установления факта таких работ, направляет заказным письмом с уведомлением, либо вручает лично собственнику (или нанимателю) предупреждение о необходимости приведения самовольно переустроенного (перепланированного) жилого помещения в прежнее состояние в 3-месячный срок.

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 городе⁸⁶. В течении 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).

⁸⁶Приложение 3 «Положение о порядке приведения самовольно переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения в прежнее состояние», утверждено Постановлением администрации г. Красноярска от 14.11.2005 № 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.

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

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

Вспомним, изложенные ранее, 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 выше,..суд первой инстанции пришел к правомерному выводу об отказе в удовлетворении исковых требований...При этом, суд исходил из следующего: в

⁸⁷ Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 22.03.2017 г. (дело № 33-3634/2017 А-111Г) по исковому заявлению по исковому заявлению Левченко О.В. к администрации г.Красноярска о признании права собственности на жилое помещение, в переустроенном и перепланированном состоянии, по апелляционной жалобе представителя истца Левченко О.В. – Николаевой О.И. на решение Советского районного суда г.Красноярска от 16.11.2016 года, которым постановлено – отказать // Режим доступа: <http://kraevoy.krk.sudrf.ru/>

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 НППМ «Сибпромтехпроект», ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии по железнодорожному транспорту» о соответствии переустроенного и перепланированного жилого помещения строительным..., санитарно-эпидемиологическим 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 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, судебная коллегия определила: Решение районного суда г. Красноярска от 16.11.2016г. оставить без изменения, а апелляционную жалобу – без удовлетворения».

По аналогии судебная практика рассматривает и попытки присоединения нежилого помещения к жилому в результате перепланировки или переустройства помещений, поскольку законодательством установлен прямой запрет.

Возьмем к примеру, Определение Верховного Суда РФ от 12.01.2017 № 56-КГ16-40 о признании незаконным отказа в согласовании проекта переустройства и перепланировки квартиры и присоединении ее к нежилому помещению, возложении обязанности по согласованию проекта переустройства и перепланировки⁸⁸, где судебная коллегия по административным делам Верховного Суда РФ приходит к следующему:

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

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

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

Отдельно стоит отметить, что на практике немало проблем и сложностей доставляют последствия самовольной перепланировки (переустройства), усложненной легкомысленными надстройками, когда под видом перепланировки пытаются безуспешно узаконить полученный новый самовольный объект.

⁸⁸Определение 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>

Главное помнить, что сохранение возможно только перепланированного помещения – в пределах жилой площади, находящейся в собственности у истца⁸⁹. Нельзя требовать сохранения видоизмененного (реконструированного по ГрК РФ) подобными пристройками объекта, поскольку нормы ст. 29 ЖК такой возможности не предусматривают. Так, в судебном порядке на основании п. 4 ст. 29 ЖК нельзя узаконить пристройку лоджии к квартире, устройство вместо оконного проема дверного проема без соответствующего разрешения, то есть самовольное создание фактически нового объекта недвижимости.

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

Кроме того, имеются случаи ошибочного разрешения споров об узаконивании новых помещений, созданных в процессе реконструкции: пристроек, надстроек к жилым домам. При этом судами признавалось право собственности на самовольные пристройки к жилому дому как на отдельный объект капитального строительства⁹⁰.

Тем не менее, при рассмотрении данного вопроса, нужно принимать во внимание позицию Верховного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации о том, что *«на перепланировку и переустройство (переоборудование), в результате которых не создается новый объект недвижимости, не распространяется действие положений ст. 222 Гражданского кодекса РФ о самовольной постройке»*.

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

⁸⁹Русин А. Делай что хочешь, но с разрешения! Переустройство и перепланировка жилых помещений: анализ судебной практики / А. Русин // Жилищное право. – 2012. – С. 48.

⁹⁰Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2014. – № 6.

В случаях, когда самовольно возведенный объект, не являющийся новым объектом, создает угрозу жизни и здоровью граждан, заинтересованные лица вправе на основании п. 1 ст. 1065 ГК обратиться в суд с иском о запрещении деятельности по эксплуатации данного объекта»⁹¹.

В свою очередь, в судебной практике можно встретить случаи, когда в результате самовольного выполнения несогласованной перепланировки, переустройства жилых помещений, без соблюдения общеобязательных строительных норм (СНиПов), возникает распространенное и неблагоприятное последствие – аварийная ситуация (к примеру, затопление, обрушение, пожар в результате сбоя электрической проводки) и как следствие финансовые затраты на ремонт и возмещение ущерба соседям, и не исключено, что создастся конфликт, способный вылиться в долгое и серьезное судебное разбирательство.

Не стоит рисковать, прочность, устойчивость и долговечность элементов перепланированной квартиры должны соответствовать, наряду с действующим законодательством, существующим нормативным требованиям (итог отражается в техническом заключении, по результатам обследования конструкций объекта). Таких норм множество, в частности, есть: Строительные нормы и правила СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»⁹²; Строительные нормы и правила СНиП 2.03.13-88 «Полы»⁹³; Строительные нормы и правила СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция, кондиционирование»⁹⁴; Свод правил СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»⁹⁵. Данные санитарные нормы дают понятия диагностики, дефекта,

⁹¹Постановления 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.

⁹²Строительные 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.

⁹³Строительные 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.

⁹⁴Строительные нормы и правила СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха. Режим доступа: <http://sniprf.ru>.

⁹⁵Свод 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>.

исправного и аварийного состояния, позволяют определить виды выполненных работ, площадь объекта, охарактеризовать его перекрытия, стены, окна, полы и др.

Целесообразно отметить, что особое внимание на незаконную перепланировку или переустройство стоит обратить собственникам ипотечных квартир, поскольку, банки, в первую очередь, предусматривают в договоре пункт о полном запрете работ по переустройству в залоговой квартире, предусматривая за нарушение данных норм различные санкции и разбирательства, не только с кредитным учреждением, предоставившим ипотечный кредит, но и со страховыми агентами. Более того, помимо неустойки, владельца ипотечной квартиры, совершившего самовольную перепланировку, переустройство могут настоятельно попросить вернуть жилому первоначальный вид, либо получить документальное подтверждение согласия залогодержателя на проведение таких работ, согласовав их перечень. До момента погашения ипотечного займа, банк обязательно должен быть в курсе всех предполагаемых действий с объектом недвижимости.

Покупая объединенную квартиру, необходимо проверить технический паспорт – он должен иметь план одной общей квартиры, а не состоять из двух технических планов на ранее существовавшие квартиры, запросить выписку из ЕГРП, для сверки площади и иных данных⁹⁶. Соглашаясь на иные условия сделки – рискуете понести финансовые потери.

Получается, что продать собственнику жилое помещение самовольно перепланированное, возможно, но весьма затруднительно в такой ситуации. Лучше перед предстоящей сделкой, вне зависимости от наличия ипотеки, владельцу согласовать в соответствии с действующим законодательством самовольные изменения квартиры.

Важно отметить, что на практике, может возникнуть ситуация, когда собственник имеет на руках разрешение органа по согласованию, но осуществляет работы по переустройству, перепланировке жилого помещения с

⁹⁶Якушев Д. Юристы говорят...(актуальные проблемы квартирного вопроса) / Д. Якушев // Жилищное прво. – 2016. – № 10. – С. 85.

нарушением строительных норм, привлекая к работе лиц, не имеющих опыта и достаточной квалификации для проведения работ подобного рода. Допускаемые, подобными специалистами, ошибки при выполнении работ, не только ставят под сомнение в безопасности выданное разрешение органа по согласованию, но приводят к очевидной угрозе жизни и здоровью граждан, что обостряет проблему грамотности кадров, в рассматриваемой сфере.

Другим проблемным, самым не решаемым, по сути, аспектом переустройства, перепланировки жилых помещений является ветхость большинства домов, ожидающих десятилетиями капитального ремонта от управляющих компаний.

К примеру, по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю, по состоянию на 1 января 2012 г. ветхий и аварийный фонд составлял 3212,1 тыс. кв. м, в том числе аварийный жилищный фонд - 415,9 тыс. кв. м, из них 354,8 тыс. кв. м - аварийные многоквартирные жилые дома в количестве 1105 штук⁹⁷.

В связи с этим множество квартир не соответствуют современным стандартам, располагаются в многоквартирных домах, которые зачастую отслужили свой срок, сданы в эксплуатацию много лет назад, либо построены собственником в пору, когда на строительство документация особо не спрашивалась или утеряна за давностью лет. В таких домах перепланировка, переустройство в желаемом для жильца виде не может быть выполнена, а совершаемые работы затруднительны не только тем, что объекты могут представлять собой историческую или культурную ценность, но еще из-за их особого устройства вентиляции с установленными вентиляционными коробами, заплесневелости балок в зоне санузлов и кухонь, деформаций в кирпичных стенах, проявляющиеся в виде старых трещин, прекративших свое расползание по стене.

Более того, указанные дома при проектировании изначально не рассчитаны для расположения там дополнительных тяжеловесных конструкций, нарушающих

⁹⁷Доклад Уполномоченного по правам человека в Красноярском крае от 14.03.2017 «О проблемах реализации конституционных прав и свобод граждан на территории Красноярского края в 2016 году» (вместе со «Специальным докладом Уполномоченного по правам человека в Красноярском крае «О проблемах в реализации прав граждан при исполнении вступивших в законную силу судебных решений») // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

несущую способность дома, обеспечивая опасность пребывания в нем. Поэтому несогласованные работы по переоборудованию и перепланировке старых квартир сопряжены с дополнительным риском обрушения, нанесения ущерба соседним помещениям, объектам совместного пользования, целому зданию и, что самое страшное, жизни и здоровью людей. Такое переоборудование не получит соответствующего согласования и не будет признано судом.

Во всем, в том числе и в перепланировке, должна быть мера. Как говорится, «без перегибов на местах». И это должно быть урегулировано жилищным законодательством⁹⁸.

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

Выяснилось, что осуществление практически любой перепланировки имеет множество тонкостей, и проблем, как в подготовке так и непосредственно в процессе работ могут возникнуть трудности из-за особенностей конкретного жилого помещения, степени износа его конструкций, наличия несогласованных и не утвержденных изменений⁹⁹, прямого запрета законодателя к согласованию, обременения банка, непонимания сущности и границ процедуры переустройства, перепланировки жилых помещений, недостаточного опыта и уровня подготовки специалистов и других причин (без согласования, как правило, можно делать лишь косметический ремонт квартиры).

Самовольная перепланировка влечет за собой ряд неприятных правовых последствий собственнику, сформулированных как в федеральных законах, так и в подзаконных нормативных актах, если он своевременно не проведет согласование в соответствии с действующим законодательством. В частности,

⁹⁸Алистархов В. Комментарий к статье о перепланировках / В. Алистархов // Жилищное право. – 2016. – № 9 – С. 110.

⁹⁹При отсутствии у органа кадастрового учета документов, подтверждающих согласование в установленном порядке совершения переустройства или перепланировки помещения, отказ в осуществлении кадастрового учета изменений объекта недвижимости является законным. / п. 11 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

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

Более того, самое распространенное последствие перепланировки, переустройства, выполненных самовольно – возникновение аварийной ситуации, с последующими финансовыми потерями при восстановлении объекта и возмещении причиненного ущерба пострадавшим. Поэтому, актуален вопрос о страховании гражданской ответственности перед третьими лицами на время проведения данных работ.

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Помещение признается жилым когда соответствует требованиям изложенным в п. 2 ст. 15 ЖК РФ, а именно, если это изолированное помещение, является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания. Наравне с пригодностью, как выяснилось, предназначенность только для проживания граждан служит здесь определяющим признаком, вместе они ключевым образом дополняют друг друга, а по отдельности не достаточны, чтобы отграничить жилое от нежилого помещения. Поэтому, подтверждена позиция П.В. Макеева, о необходимости добавить предназначенность в понятие жилого помещения, доработать и изложить ч. 2 ст. 15 ЖК РФ в соответствующей редакции. Тогда помещение, отвечающее указанным требованиям, сможет гарантировано удовлетворить жилищные потребности владельцев, а при необходимости улучшить комфортность проживания его допускается видоизменить.

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

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

В свою очередь, любая установка бытовых электроплит взамен газовых или кухонных очагов; перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов; устройство вновь и переоборудование существующих туалетов,

ванных комнат; прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности – все эти переделки и называются переустройством и влекут необходимость внести изменения в характеристики технического паспорта жилого помещения.

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

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

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

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

Завершение переустройства (перепланировки) жилых помещений юридически подтверждается актом приемочной комиссии (порядок согласования готового объекта, на федеральном уровне требует доработки), однако на практике, только после того, как будут внесены соответствующие акту изменения в правоустанавливающие документы органов по учету и регистрации прав, процесс можно считать полностью совершенным.

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

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

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

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

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

- 1 Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законом РФ о поправках к Конституции РФ от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.
- 2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 07.02.2017 № 12-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
- 3 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): федер. закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016 № 146-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
- 4 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.
- 5 Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017 № 31-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.
- 6 Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016 № 498-ФЗ, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
- 7 Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: федер. закон от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 07.03.2017 № 261-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 1 (ч. 1). – Ст. 1.
- 8 Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15.04.1998 № 66-ФЗ (ред. от 03.07.2016 № 337-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 16. – Ст. 1801.
- 9 Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (ред. от 03.07.2016 № 305-ФЗ, с

изм. и доп., вступ. в силу с 04.07.2016) // Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 14. – Ст. 1650.

10 Федеральный закон «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» от 31.05.2002 № 63-ФЗ (ред. от 02.06.2016 № 160-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 23. – Ст. 2102.

11 Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании (ред. от 05.04.2016 № 104-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 52 (ч. 1). – Ст. 5140.

12 Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ (ред. от 30.12.2015 № 431-ФЗ) «О лицензировании отдельных видов деятельности» // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 19. – Ст. 2716.

13 Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 03.12.2011 № 383-ФЗ (ред. от 28.12.2016 № 471-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 49 (ч. 5). – Ст. 7061.

14 Указ Президента Российской Федерации от 18.07.2008 № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» (ред. от 29.07.2014) // Собрание законодательства РФ. – 2008. – № 29 (ч. 1). – Ст. 3482.

15 Постановление Правительства РФ от 24.07.2000 № 554 «Об утверждении Положения о государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ и Положения о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании» (ред. от 15.09.2005) // Собрание законодательства РФ. – 2000. – № 31. – Ст. 3295.

16 Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 «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» (ред. от 21.09.2005) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 19. – Ст. 1812.

17 Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 02.08.2016 № 746) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и

многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 6. – Ст. 702.

18 Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (с изм. от 16.01.2008) «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 5. – Ст. 546.

19 Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176) // «Российская газета». – № 214. – 23.10.2003 (дополнительный выпуск).

20 Правила ведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности (утв. приказом Госстроя России от 31.05.2001 № 120 «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности» (ред. от 02.09.2003) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 06.08.2001. – № 32.

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

22 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.

23 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.

24 Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 № 64 (ред. от 27.12.2010) «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10» (вместе с «СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям

проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»)//Российская газета. – 21.07.2010. – № 159.

25 Письмо Минрегиона РФ от 01.02.2010 № 3378-СК/08 «Об осуществлении отдельных видов деятельности в области строительства» // Нормирование, стандартизация и сертификация в строительстве. – 2010. – № 4.

26 Постановление Правительства Москвы от 25.10.2011 года № 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах» (ред. от 07.02.2017) (вместе с «Требованиями к проведению переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах», «Административным регламентом по предоставлению государственной услуги «Согласование переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах и оформление приемочной комиссией акта о завершеном переустройстве и (или) перепланировке помещений в многоквартирных домах и жилых домах» в городе Москве», «Требованиями к составу проекта переустройства и перепланировки помещения в многоквартирном доме и жилом доме», «Требованиями к ведению журнала производства работ, оформлению актов на скрытые работы и осуществлению авторского надзора») // Вестник Мэра и Правительства Москвы. – 01.11.2011. – № 61.

27 Закон Красноярского края от 02.10.2008 № 7-2161 «Об административных правонарушениях» (в ред. от 27.04.2017 № 3-624) // Наш Красноярский край. – 21.10.2008. – № 33.

28 Постановление администрации г. Красноярска от 14.11.2005 № 572 (ред. от 21.07.2015) «Об утверждении Положения о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, расположенных на территории г. Красноярска» (вместе с «Положением о порядке приведения самовольно переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения в прежнее состояние») // Городские новости. – 24.11.2005. – № 131.

29 Постановление администрации г. Красноярска от 18.12.2013 № 733 (ред. от 13.07.2016) «Об утверждении Положения о приемочной комиссии, ее состава

и формы акта приема работ по переустройству, перепланировке и (или) иных работ» // Городские новости. – 25.12.2013. – № 198.

30 Распоряжение администрации г. Красноярска от 28.06.2011 № 652-ж «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги по согласованию переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» (ред. от 20.03.2017) // Городские новости. – 30.06.2011. – № 94.

31 Постановление Главы г. Ачинска Красноярского края от 01.06.2004 № 0229-п «Об упорядочении перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые, оформления разрешений на перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах в городе Ачинске» (вместе с «Порядком перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые, оформления разрешений на перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах, расположенных на территории города Ачинска») // Ачинская газета. – 05.06.2004. – № 54.

32 Решение Совета депутатов ЗАТО п. Солнечный Красноярского края от 27.11.2007 № 316-д «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» // Приложение к газете Новости Солнечного. – 29.11.2007. – № 48.

Специальная литература

33 Алистархов В. Комментарий к статье о перепланировках / В. Алистархов // Жилищное право. – 2016. – № 9 – С. 107 - 110.

34 Гонгало Б.М. Жилые и нежилые помещения – объекты недвижимости / Б.М. Гонгало // Российское право: образование, практика, наука. – 2009. – № 9 (62) – С. 26 - 30.

35 Городов О.А., Губаева А.К., Долгополый М.Н. и др. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. О.А. Городова. Издание третье, перераб. и доп. – М.: «Проспект». – 2009. – 447 с.

- 36 Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т. 2. – 4-е изд., перераб. и доп. / Е.Ю. Валявина, И.В. Елисеев и др.; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: ТК «Велби, Изд-во Проспект, 2006. – 848 с.
- 37 Доклад Уполномоченного по правам человека в Красноярском крае «О проблемах реализации конституционных прав и свобод граждан на территории Красноярского края в 2010 г.». – Красноярск, 2011. – 192 с.
- 38 Жилищное право: учебник / И.В. Балтутите, В.Р. Витвицкая, А.И. Гончаров и др. М.: Юриспруденция, 2016. – 528 с.
- 39 Жилищное право: учебник. – 2-е изд., перераб. и доп. / И.С. Вишневская, Е.С. Селиванова. – М.: Эксмо, 2011. – 288 с.
- 40 Кириченко О.В. Пригодность для постоянного проживания – сущностный признак жилого помещения, предоставляемого по договорам коммерческого и социального найма / О.В. Кириченко // Семейное и жилищное право. – 2011. – № 6. – С. 42 - 44.
- 41 Ковтков Д.И. Перепланировка и реконструкция жилого помещения: различия, правовое регулирование, практика / Д.И. Ковтков // Юрист. – 2009. – № 9. – С. 37 - 46.
- 42 Кокурина М.А. Самовольная перепланировка: давай оставим все как есть? / М.А. Кокурина // Главная книга. – 2016. – № 16 – С. 29 - 33.
- 43 Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации» (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Вестник ВАС РФ. – 2009. – № 11.
- 44 Корнилова Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки и виды / Н.В. Корнилова // Жилищное право. – 2007. – № 3. – С. 3 - 9.
- 45 Квартира с паспортом // Жилищное право. – 2010. – № 10. – С. 34 - 38.
- 46 Крамин А.А. Купля-продажа приватизированного жилья и жилья с перепланировкой / А.А. Крамин // Российская юстиция. – 2007. – № 10. – С. 28 - 31.
- 47 Крашенинников П.В. Жилищное право. 7-е изд., перераб. и доп. / П.В. Крашенинников.- М.: Статут, 2010. – 413с.

- 48 Лаптева Н. Погода в доме: прогноз с точностью до наоборот. О проблемах, возникающих в связи с установкой кондиционера / Н. Лаптева // Юрист спешит на помощь. – 2015. – № 8. – С. 58 - 61.
- 49 Литовкин В.Н. Концепция развития жилищного законодательства // Журнал российского права. – 2000. – № 5 - 6.
- 50 Макеев П.В. О признаках жилого помещения: предназначенности и пригодности для постоянного проживания граждан / П.В. Макеев // Жилищное право. – 2010. – № 11. – С. 101 - 112.
- 51 Малахова А.А. Признаки жилого помещения в свете положения ЖК РФ / А.А. Малахова // «Юрист»: научно-практический журнал. – 2006. – № 10. – С.50-51.
- 52 Мальцева Н.Н., Бочаров А.Н., Медведев Л.Ю. Ковалев А.В. Ваша квартира. Сборник. – М.: Эксмо, 2008. – 704 с.
- 53 Матиящук С.В. Отказ от централизованного отопления жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме / С.В. Матиящук // Жилищное право. – 2010. – № 1. – С. 31 - 36.
- 54 Мухаметзянова Л.М. Актуальные вопросы оформления самовольных переустройств и перепланировок жилых помещений / Л.М. Мухаметзянова // Жилищное право. – 2010. – № 3. – С. 37 - 41.
- 55 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. – 4000 с.
- 56 Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В.В. Андропов, Е.С. Гетман, Б.М. Гонгало и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2010. – 720 с.
- 57 Ростовцева Н.В. К вопросу о том, какое дачное строение следует признавать жилым помещением / Н.В. Ростовцева // Жилищное право. – 2008. – № 7. – С. 62-66.
- 58 Русин А. Делай что хочешь, но с разрешения! Переустройство и перепланировка жилых помещений: анализ судебной практики / А. Русин // Жилищное право. – 2012. – С. 43 - 58.

- 59 Ситдикова Л.Б. Жилое помещение как особый объект гражданско-правовой сделки/ Л.Б. Ситдикова // Российская юстиция. – 2016. – № 8. – С. 9 - 11.
- 60 Угрюмов А. Как оспорить решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения / А. Угрюмов // Жилищное право. – 2014. – № 1. – С. 85 - 94.
- 61 Формакидов Д. К вопросу о формировании общих положений о договоре найма жилого помещения / Д. Формакидов // Жилищное право. – 2017. – № 1. – С. 17-34.
- 62 Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ / А.В. Халдеев // Журнал российского права. – 2006. – № 8 – С. 104 - 116.
- 63 Хаустов Д.В. Обзор нового законодательства / Д.В. Хаустов // Экологическое право. – 2011. – № 1. – С. 35 - 42.
- 64 Якушев Д. Юристы говорят...(актуальные проблемы квартирного вопроса) / Д. Якушев // Жилищное право. – 2016. – № 10. – С. 75 - 86.

Судебная практика

- 65 Постановление Конституционного Суда РФ от 30.06.2011 №13-П «По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в связи с жалобой гражданина А.В. Воробьева» // Вестник Конституционного Суда РФ. – 2011. – № 5.
- 66 Постановление 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» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2010. – № 6.
- 67 Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10 (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;

68 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.

69 Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за второй квартал 2006 года // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2007. – № 1.

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

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

Электронные ресурсы

72 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» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

73 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>.

74 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>.

75 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>.

76 Письмо Росреестра от 09.01.2014 N 14-исх/00072-ГЕ/14 «О направлении писем по вопросу, связанному с изолированностью и обособленностью помещений в здании или квартире» (вместе с Письмом Минэкономразвития России от 24.12.2013 № ОГ-Д23-6667 «О рассмотрении обращения», Письмом Минэкономразвития России от 24.12.2013 № Д23и-6062 «О направлении позиции», Письмом Росреестра от 16.12.2013 № 14-исх/11636-ГЕ/13 «О рассмотрении обращения») // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

77 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/>

78 Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 22.03.2017 г. (дело № 33-3634/2017 А-111Г) по исковому заявлению по исковому заявлению Левченко О.В. к администрации г.Красноярска о признании права собственности на жилое помещение, в переустроенном и перепланированном состоянии, по апелляционной жалобе представителя истца Левченко О.В. – Николаевой О.И. на решение Советского районного суда г.Красноярска от 16.11.2016 года, которым постановлено – отказать // Режим доступа: <http://kraevoy.krk.sudrf.ru/>

79 Доклад Уполномоченного по правам человека в Красноярском крае от 14.03.2017 «О проблемах реализации конституционных прав и свобод граждан на территории Красноярского края в 2016 году» (вместе со «Специальным докладом Уполномоченного по правам человека в Красноярском крае «О проблемах в реализации прав граждан при исполнении вступивших в законную силу судебных решений») // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

80 Постановление Главы г. Ачинска Красноярского края от 21.06.2005 № 213-п (ред. от 10.11.2008) «О порядке переустройства и (или) перепланировки жилых

помещений в городе Ачинске» (вместе с Порядком переустройства и (или) перепланировки жилых помещений в городе Ачинске, «Положением межведомственной комиссии при администрации города Ачинска по использованию жилищного фонда и определению технической возможности переустройства и (или) перепланировки жилых помещений в городе Ачинске») // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

81 Строительные нормы и правила СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 30.06.2012г. № 279) // Режим доступа: <http://sniprf.ru>.

82 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>.

83 Грудцына Л.Ю. Как правильно распорядиться своим имуществом (наследование, дарение, рента) / Л.Ю. Грудцына // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

84 Бутовецкий А.И. «Прописка» для садоводов: пути реализации постановлений Конституционного Суда РФ / А.И. Бутовецкий // Имущественные отношения в РФ. – 2015. – № 2 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

85 Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. – М.: Инфотропик Медиа, 2016. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

86 Ласкина Н.В. Капитальный ремонт, реконструкция, переустройство и перепланировка объектов недвижимости: юридические аспекты / Н.В. Ласкина // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.