

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ВОПРОСУ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И ПЕРЕУСТРОЙСТВА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

REVIEW OF JUDICIAL PRACTICE CONCERNING RE-PLANNING AND REORGANIZATION OF LIVING QUARTERS

E. Shlepkina

Annotation

One of the most actual problems in the housing sphere is work on re-planning (reorganization) in living quarters. The problem is connected, as a rule, with the fact that each user of living quarters wishes to create himself comfortable conditions of accommodation in him, but ideas of comfortable conditions at each person its. In article atypical lawsuits concerning re-planning and a reorganization of living quarters are analyzed. Also legislative changes promoting decrease in number of lawsuits on this category of affairs are offered.

Keywords: living quarters, re-planning, reorganization, coordination order, judicial practice.

Шлепкина Елена Александровна
Ст. преподаватель, ФГБОУ ВО
Новосибирский государственный
технический университет

Аннотация

Одна из наиболее актуальных проблем в жилищной сфере является проведение работ по перепланировке (переустройству) в жилом помещении. Проблема связана, как правило, с тем, что каждый пользователь жилого помещения желает создать себе комфортные условия проживания в нем, но представления о комфортных условиях у каждого человека свои. В статье анализируются нетипичные судебные споры в отношении перепланировки и переустройства жилых помещений. Предлагаются также законодательные изменения, способствующие снижению количества судебных споров по данной категории дел.

Ключевые слова:

Жилое помещение, перепланировка, переустройство, порядок согласования, судебная практика.

Вследствие того, что переустройство и перепланировка жилого помещения представляют собой определенные изменения технических характеристик жилого помещения, которые могут повлиять на несущие способности всего многоквартирного дома, а также могут затрагивать интересы третьих лиц, выполнение таких изменений допускается только с соблюдением требований законодательства и прохождения процедуры согласования ЖК РФ (гл. 4) [1]. ЖК РФ также регламентирует последствия несоблюдения такой процедуры.

Обзор судебной практики позволяет понять тенденции рассмотрения судами данной категории дел, обозначить новые вопросы, возникающие в судебной практике, изучить и распространить положительный опыт отдельных судов. Изучение судебных дел свидетельствует о том, что факты обращения граждан в суд для сохранения самостоятельной перепланировки (переустройства) имеют место достаточно часто. Как правило, судебная практика по данным спорам складывается в пользу сохранения жилого помещения в измененном виде. Однако из каждого правила есть исключения, а потому, рассмотрим нетипичные споры по вопросу перепланировки (переустройства) жилого помещения.

Первая категория нетипичных споров связана с ограничением перепланировки (переустройства) от смежных действий, требующих различных порядков согласования.

1. Действия по изменению технических характеристик жилого помещения, не требующие изменения в технический паспорт, не могут рассматриваться как перепланировка (переустройство) жилого помещения.

К примеру, в вопросе необходимости согласования остекления балкона (лоджии) одни суды ссылаются на пп. б п.15 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме: в состав услуг и работ по обслуживанию и содержанию ОИ МКД не входят: утепление оконных и балконных проемов,.... не являющимися помещениями общего пользования [2]. Другие судебные решения содержат ссылки на пп. 1.7.2 п. 1.7 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, согласно которым не допускаются "переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие 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" [3]. Таким образом, установка стеклопакетов на лоджии не относится к переоборудованию и перепланировке жилых помещений.

2. Суды по-разному квалифицируют действия, связанные с изменением внешних границ жилого помещения. В одном случае они признаются перепланировкой жилого помещения, в другом случае – реконструкцией, что требует применение иного порядка согласования.

Так, признавая увеличение площади квартиры за счет объединения комнаты с балконом (лоджией, террасой) перепланировкой в жилом помещении, суды руководствуются следующим: законом прямо предусмотрено [4], что площадь балкона не может быть включена в общую площадь жилого помещения, а, следовательно, она относится к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома и снос несущих стен между жилым помещением и балконом ведет к изменению параметров площадей всего дома, что требует внесения изменений в технический паспорт жилого дома, следовательно, проведенные истцом работы относятся к реконструкции [5].

Однако большинство судов приходят к выводу о том, что остекление балкона является перепланировкой квартиры, так как в результате возникает необходимость внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

3. В судебной практике встречается подмена понятий перепланировка (переустройство) и самовольная постройка.

Нередко в судебной практике встречаются дела, в которых истцы устроив пристройки с отдельным входом с улицы, пытались сохранить их выдавая за самовольную перепланировку (переустройство). Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды исходят из следующего: подобные изменения находятся за пределами использования квартиры, а, следовательно, имеет место создание нового объекта недвижимости, которое связано с нарушением первоначального проекта жилого дома как градостроительного сооружения [6].

Вторая категория нетипичных споров связана с процедурой согласования и отказа в согласовании перепланировки (переустройства).

1. По основаниям, не предусмотренными ЖК РФ.

Наиболее распространенной причиной отказа в судебной практике является ссылка на отсутствие полномочий по сохранению самовольно выполненной перепланировки жилых помещений, однако такое основание не предусмотрено ст. 27 ЖК РФ [7].

При этом нельзя признать незаконным решение органа местного самоуправления на том основании, что в отказе со ссылкой на несоответствие проекта требованиям законодательства не указано, в чем конкретно заключается несоответствие и какого законодательства [8].

2. Несмотря на то, что в некоторых случаях в результате произведенной перепланировки (переустройства) незначительно нарушаются санитарные и технические требования к жилым помещениям, самовольная перепланировка (переустройство) жилого помещения могут быть сохранены.

Суд сохранил технические изменения в жилом помещении, нарушающие СНиП "Здания жилые многоквартирные" в части месторасположения жилых помещений, приняв во внимание, что в целом перепланировка произведена в соответствии со строительными нормами и правилами и не нарушает права третьих лиц [9].

Следующая категория нетипичных споров условно связана с последствиями самовольной перепланировки (переустройства).

1. Заявителями по искам о приведении в прежнее состояние самовольно измененного жилого помещения могут быть и иные собственники помещений многоквартирного дома, и их объединения, хотя они и непоименованы в ст. 29 ЖК (Определение КС РФ от 16/12/2010 № 1581-О-О) [10].

2. Положения п. 7 ст. 14, ст. 29 ЖК РФ не содержат запрета и не исключают полномочия органа местного самоуправления согласовать по заявлению гражданина самовольно выполненные переустройства и (или) перепланировку и сохранить жилое помещение в существующем состоянии [11].

На этом основании суд признал Регламент согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений в жилых домах, согласно которому для сохранения квартиры в перепланированном состоянии необходимо обратиться в суд, нарушающим права заявителя, а действия Администрации города в отказе в согласовании самовольно выполненной перепланировки жилого помещения неправомерными [12].

Исходя из анализа судебной практики, считается возможным сделать вывод о том, что мы сталкиваемся с проблемами в законодательстве, касающиеся перепланировки и переустройства жилого помещения.

Многие авторы сходятся во мнении, что во избежание огромного количества судебных споров необходимо упростить систему согласования уже существующей перепланировки (переустройства) жилого помещения, не нарушающих права и законные интересы других жильцов [13].

Считаем возможным присоединиться к их мнению о порядке сохранения самовольной перепланировке (переустройства) жилого помещения: лицо, выполнившее самовольную перепланировку обращается с соответствующим заявлением в орган местного самоуправления, осуществляющий согласование перепланировок, далее приемочная комиссия осматривает и дает свое заключение.

В зависимости от результатов заключения орган местного самоуправления сохраняет перепланировку либо отказывает в связи с нарушениями действующего зако-

нодательства с установлением сроков. Целесообразно установить временные ограничения на возможность воспользоваться упрощенным порядком.

Так же представляется важным закрепление соответствующих полномочий муниципальных органов по сохранению переустроенных (перепланированных) жилых помещений в ст. 14, 26–29 ЖК РФ, что будет способствовать как устранению имеющихся доктринальных разногласий, так и стабилизации правоприменительной практики.

ЛИТЕРАТУРА

1. Ковтков Д.И. Перепланировка и реконструкция жилого помещения: различия, правовое регулирование, практика // Юрист. – 2009. – № 9 // СПС КонсультантПлюс
2. Решение Королевского городского суда Московской области по делу № 2–2402/12; Решение Дзержинского городского суда Нижегородской области № 2–3347/2014 от 14.10.2014 г. // <http://sudact.ru>
3. Постановлении Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
4. пп. "в" п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г.; п. 4 Требований к определению площади здания, помещения (утв. Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2011 г. № 531, зарегистрирован в Минюсте РФ 07.11.2011 г. № 2231); п. 4.2.4.9. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170) // СПС КонсультантПлюс
5. Решение Первореченского районного суда г. Владивостока Приморского края № 2–5540/2015 от 21.03.2016 г. // <http://sudact.ru>
6. Определение Ленинградского областного суда от 23.11.2011 г. № 33–5727/2011 // <http://sudact.ru>
7. Решение Волгоградского областного суда № 33–12904/2013 от 13.12.2013 г.; Решение Тракторозаводского районного суда г. Волгограда № 2–469/2015 от 29 января 2015 г. // <http://sudact.ru>
8. Решение Кировского районного суда г. Иркутска № 2–3755/2015 от 16.09.2015 г. // <http://sudact.ru>
9. Определение Калининградского областного суда № 33–1994/2012 от 23.05.2012 г. // <http://sudact.ru>
10. Определение Конституционного Суда РФ от 16.12.2010 г. № 1581–О–О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы жилищно-строительного кооператива "Волжский" на нарушение конституционных прав и свобод статьей 29 Жилищного кодекса Российской Федерации" // СПС КонсультантПлюс
11. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2006 г. // Режим доступа – http://www.vsrf.ru/vscourt_detale.php?id=4535
12. Решение Тракторозаводского районного суда г. Волгограда № 2–469/2015 от 29.01.2015 г. <http://sudact.ru/regular/court/h2rXraVBEclh/> // <http://sudact.ru>
13. Афанасьева И.В., Кочетков В.А. Проблема легализации самовольной перепланировки (переустройства) жилого помещения // Нотариус. – 2008. – № 3;
14. Скудутис М.В. Последствия незаконной перепланировки: обобщение судебной практики последнего времени // Жилищное право. – 2011. – № 4 // СПС КонсультантПлюс.

© Е.А. Шлепкина, [Shlepkina_ea@mail.ru], Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»,



Новосибирский государственный технический университет