

Переустройство и перепланировка помещений в многоквартирных домах: теоретические и правоприменительные правовые вопросы Reconstruction and redevelopment of premises in apartment buildings: theoretical and law enforcement issues

Куцина С.И.

Канд. юрид. наук, доцент
e-mail: k.svetlina@mail.ru

Kutsina S.I.

Candidate of Juridical Sciences, Associate Professor
e-mail: k.svetlina@mail.ru

Аннотация

В статье рассматриваются теоретические и практические вопросы переустройства и перепланировки в многоквартирном доме, в том числе связанные с изменениями в жилищном законодательстве, уравнивающими права и обязанности пользователей жилых и нежилых помещений при производстве таких работ.

Ключевые слова: жилое помещение, нежилое помещение, общее имущество, переустройство, перепланировка, реконструкция.

Abstract

This article considers theoretical and practical questions of reorganization of multi-flat house.

Keywords: Dwelling, dwelling unfit for habitation, common property, reorganization of dwelling.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ (далее – ЖК РФ, ЖК) пользователями жилых помещений в многоквартирном доме могут быть только граждане (собственники или наниматели, занимающие жилые помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования), поскольку жилые помещения предназначены для проживания граждан и должны использоваться только для этих целей (ч.1 ст. 17 ЖК РФ). В то же время ЖК допускает, что при определенных условиях жилое помещение может иметь и дополнительное назначение, связанное с определенными видами деятельности (ч. 2 ст. 17 ЖК). Перепланировка жилых помещений, как и переустройство, достаточно популярны у граждан, стремящихся улучшить свои жилищные условия, хотя такие действия не всегда согласуются с нормами закона, о чем свидетельствует судебная практика.

Проблема еще и в том, что до недавнего времени ЖК регулировал условия и порядок переустройства и перепланировок только жилых помещений в многоквартирных домах (гл.4 ЖК) в то время как там могли быть и есть нежилые помещения, принадлежащие гражданам. Собственникам таких нежилых помещений для их переустройства или перепланировки не требовалось соблюдать правил гл. 4 ЖК. Исправил это положение Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме» [1].

О каких помещениях идет речь? Многоквартирный дом включает два вида имущества: 1) помещения, предназначенные для жилых или нежилых целей, находящиеся в соб-

ственности конкретных лиц – самостоятельные объекты недвижимости; 2) общее имущество в многоквартирном доме. ЖК РФ определяет признаки, характеризующие общее имущество многоквартирного дома и позволяющие отнести его к таковому: а) это помещения, не являющиеся частями квартир; б) это объекты, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме; в) это объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства всего многоквартирного дома (ч. 1 ст. 36). Общее имущество принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности. Это имущество не является самостоятельным объектом права собственности, т.к. функционально предназначено для обслуживания многоквартирного дома. Так по одному из конкретных дел Верховный Суд пришел к выводу, что собственнику помещения в многоквартирном доме принадлежит безусловное и неотчуждаемое право на пользование общим имуществом многоквартирного дома. При этом каких-либо способов ограничения или лишения собственника такого права действующим законодательством не предусмотрено (бюллетень Верховного Суда №1, 2019, с. 19).

Что понимать под переустройством и перепланировкой помещения в многоквартирном доме, и при каких условиях возможны такие действия.

В соответствии со ст. 25 ЖК под переустройством помещения в многоквартирном доме понимаются действия по установке, замене или переносу инженерных сетей, санитарно-технического и другого оборудования, которые требуют внесения изменений в технический паспорт помещения в многоквартирном доме. Под перепланировкой помещения понимается изменение его конфигурации, также требующих внесения изменений в технический паспорт помещения в многоквартирном доме. Перепланировка может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов и пр. Щ. обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования г. Краснодар о признании отказа в сохранении самовольно произведенной перепланировки незаконным и сохранении квартиры в перепланированном состоянии. При этом Щ. представила несколько экспертиз, в которых было сказано, что выполненные перепланировка и переоборудование квартиры соответствуют строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, не создают угрозу жизни и здоровью граждан. Районный суд и апелляционная инстанция решили дело в пользу Щ. Изучив доводы, изложенные в кассационной жалобе, соответствующие нормы ЖК РФ Судебная коллегия Верховного Суда пришла к выводу, что Щ. самовольно произвела строительные работы, в ходе которых были расширены кухня и санузел и, следовательно, должна привести жилое помещение в прежнее состояние (ч. 3 ст. 29 ЖК). Затем Верховный суд указал, что в соответствии с п. 3.8. СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» не допускается расположение ванных комнат и туалетов непосредственно над жилыми комнатами и кухнями... (Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 июня 2010 г. №64 \в ред. От 27 декабря 2010 г. №176/). С учетом того, что принадлежащая истцу квартира находится на четвертом этаже многоквартирного дома, суду при разрешении спора следовало уточнить над помещениями какого назначения (на третьем этаже) находятся перепланированные Щ. кухня и санузел. Между тем вопрос о соблюдении Щ. при проведении строительно-ремонтных работ в спорной квартире требованиям п. 3.8. СанПиН 2.1.2.2645-10 к условиям проживания в жилых помещениях судом исследован не был и соответственно правовой оценки суда не получил. Дело было возвращено Верховным Судом на новое рассмотрение в суд первой инстанции. (Определение Верховного Суда РФ от 14.08.2018 г. № 18 – КГ – 101.) Иногда в процессе переустройства и перепланировки граждане производят и реконструкцию помещений в многоквартирном доме. Как разъяснил Верховный Суд по одному из дел «Если реконструкция, переустройство или перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такую реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 40 ЖК)

[2]. В настоящее время такие требования предъявляются и к реконструкции нежилых помещений, о чем свидетельствует п. 3 ст. 26 (в ред. от 27 декабря 2018 г. №558-ФЗ).

Для проведения переустройства и перепланировки в многоквартирном доме необходимо согласовать такие работы с органом местного самоуправления (п. 7 ч. 1 ст. 14 ЖК в новой ред.). С этой целью нужно подать заявление с приложением необходимых документов. Так, например, в соответствии с ч. 2 ст. 26 ЖК нужно представить правоустанавливающие документы на помещение; проект переустройства или перепланировки, а если переустройство или перепланировка в многоквартирном доме невозможны без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме, также протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме на такое переустройство или перепланировку помещения в многоквартирном доме, предусмотренном ч. 2 ст. 40 ЖК (ст. 26, ч. 2 п. 3). Решение о согласовании является основанием для осуществления переустройства и (или) перепланировки. После завершения соответствующих работ, подтвержденных актом приемочной комиссии, все изменения, произведенные в помещении, вносятся в технический паспорт помещения в многоквартирном доме (ст. 28 ЖК РФ).

ВЫВОДЫ.

Таким образом, распространив правила переустройства, перепланировки и реконструкции жилых помещений и на нежилые в многоквартирном доме, законодатель в какой-то мере обезопасил многоквартирные дома и проживающих в них граждан от бесконечных строительных работ, приводящих иногда к разрушению несущих конструкций дома и другим неприятным последствиям. Возможно, теперь будет решена проблема так называемых квартирных хостелов или мини-отелей, которые размещались в жилых помещениях многоквартирных домов на любом этаже дома, не требовалось даже перевода жилого помещения в нежилое. Федеральный закон от 15 апреля 2019 г. №59-ФЗ внес изменения в ч. 3 ст. 17 ЖК РФ, запретив использовать жилое помещение в многоквартирном доме для предоставления гостиничных услуг. Но ЖК не запрещает перевод жилого помещения в нежилое (ст. 22). Следовательно, у предпринимателей есть две возможности: до 1 октября 2019 г. (даты вступления в силу названного закона) закрыть свой гостиничный бизнес или перевести жилое помещение в нежилое и продолжить его. Но такой перевод будет затруднен, так как при переводе жилого помещения в нежилое в целях создания там хостела необходим отдельный вход в это нежилое помещение, что затрагивает фасад дома, часть земельного участка, т.е. общее имущество собственников дома. Создание отдельного входа уменьшает размер общего имущества и на такую реконструкцию требуется предварительное согласие всех собственников помещений дома, оформленное протоколом общего собрания (п. 3 ч.2 ст. 26 ЖК РФ). Вряд ли собственники помещений согласятся с таким соседством, хотя и теперь это возможно.

Литература

1. О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме : Федеральный закон от 27 декабря 2018 г. №558 – ФЗ ; принятый Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации 13 декабря 2018 г.; одобрен Советом Федерации 21 декабря 2018 г.// Российская газета 29 декабря 2018 г.

2. Бюллетень Верховного Суда РФ 2018 г. № 5 стр.23 Обзор Судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №2 (2017).

3. Жилищный кодекс РФ // СЗ РФ. 2005. № 1. Ч. 1. Ст. 14.