

К. А. Мамышева^{1}, М. А. Губанищева¹*

Порядок перепланировки и переустройства жилого помещения

¹Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск,
Российская Федерация

* e-mail: mamysheva-kristina@mail.ru

Аннотация. Тема исследования переустройства и перепланировки жилья является актуальной на сегодняшний день, так как число людей, которые хотят улучшить свои условия проживания – путём проведения перепланировки (переустройства) – увеличилось. При выполнении работ по перепланировке и (или) переустройству жилых помещений, многие люди не знают, что есть установленная процедура узаконивания данных действий, заключающаяся, прежде всего, в необходимости согласования с органами местного самоуправления, а так же переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного Жилищным кодексом РФ, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, является самовольной перепланировкой [1]. Узаконить самовольную перепланировку можно только в судебном порядке.

Ключевые слова: жилое помещение, перепланировка, переустройство, самовольная перепланировка

К. А. Мамышева^{1}, М. А. Губанищева¹*

The procedure for redevelopment and reconstruction of residential premises

¹ Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering, Tomsk, Russian Federation

* e-mail: mamysheva-kristina@mail.ru

Abstract. The topic of the study of reconstruction and redevelopment of housing is relevant today, as the number of people who want to improve their thinning conditions – by carrying out redevelopment (reconstruction) – has increased. When carrying out work on redevelopment and (or) reconstruction of residential premises, many people do not know that there is an established procedure for legalizing these actions, which consists primarily in the need for coordination with local governments, as well as the reconstruction and (or) redevelopment of premises in an apartment building, carried out in the absence of the grounds provided for by the Housing the Code of the Russian Federation, or in violation of the reconstruction and (or) redevelopment project, is an unauthorized redevelopment [1]. Unauthorized redevelopment can only be legalized in court.

Keywords: living quarters, redevelopment, reorganization, unauthorized redevelopment

Введение

Перепланировка и переустройство жилых помещений являются актуальными вопросами, так как они позволяют адаптировать жилье под изменяющиеся потребности и современные требования. Во-первых, перепланировка и переустройство позволяют увеличить функциональность и комфорт жилого пространства. Например, объединение кухни, столовой и гостиной в одну общую

зону создает открытую планировку, которая способствует удобству и общению внутри семьи. Также возможно установить дополнительные перегородки или разделить комнаты для создания отдельных зон.

Во-вторых, перепланировка и переустройство могут быть необходимы для обновления и модернизации оборудования и коммуникаций. Например, замена электропроводки, отопления, водопровода и канализации может повысить уровень безопасности и экономичности эксплуатации жилья. Также изменение планировки может потребовать изменения системы отопления, проводки или вентиляции.

В целом, перепланировка и (или) переустройство жилых помещений востребованы, поскольку позволяют приспособить жилье под свои потребности и требования, повышает комфорт и функциональность, а также позволяет обновить устаревшее оборудование и коммуникации.

Методы и материалы

В рамках данной статьи авторами рассмотрен порядок перепланировки и (или) переустройства жилых помещений, их особенностей сформулирована общая процедура осуществления работ, а также требований, соблюдение которых позволит избежать негативных последствий. Также рассмотрены методы узаконивания самовольной перепланировки и (или) переустройство.

Нормативной базой статьи служит система существующих действующих источников права, положения Конституции Российской Федерации, а также нормы права Жилищного кодекса Российской Федерации.

Результаты

В соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса РФ, объектами жилищных прав являются жилые помещения [1]. Рассмотрим более подробно понятие «жилое». Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) [1].

Вся площадь жилого помещения складывается из суммы всех частей помещения, в эту сумму входит площадь вспомогательного помещения, предназначенного для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, исключением являются лоджии, балконы, террасы и веранды.

В законодательстве Российской Федерации к жилым помещениям относятся жилой дом, (часть жилого дома), квартира (часть квартиры) и комната [1]. Стоит отметить, что главными признаками определения, являются основные признаками жилых помещений. Однако в некоторых случаях было также введено вспомогательное понятие – благоустроенность, которое не влияет на состояние помещения как жилого, этот признак косвенно определяет его рыночную стоимость.

В Жилищном кодексе РФ вопросу по регулированию переустройства, перепланировки жилых помещений посвящена отдельная глава. В статье 25 ЖК РФ

указаны главные определения переустройству и перепланировки, согласно которой 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. При этом перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения [1].

Определение перепланировки и переустройства описано не только в главе 4 Жилищного кодекса РФ, а также нормами Постановления Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» [2]. Итогом всех понятий, можно определить что, под перепланировкой, понимается любое изменение несущих конструкций жилого помещения. Перепланировка предусматривает, внутреннее переустройство квартиры в форме объединения жилых комнат, соединения жилых комнат с прихожей или кухней, объединения туалета с ванной комнатой – следовательно, перепланировка жилого помещения – это изначально такое изменение его конфигурации, которое затрагивает несущие стены, пол, потолок, поэтому, требует отражения изменений в техническом паспорте. Действия, не требующие изменений в техническом паспорте, не могут рассматриваться как переустройство или перепланировка жилого помещения. На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что перепланировка жилых помещений – это все, то что, связано с горизонтальными стенами и перекрытиями, любое изменение несущих конструкций, перегородок, стен.

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

Важно понимать, что не всё переоборудование является юридически важным и требует внесения изменений в технический паспорт квартиры, например, замена одного смесителя на другой, не подпадает под признаки переустройства и рассматриваться как переоборудование, не требующее разрешений и согласований.

Переоборудование – это установка или замена деталей, запчастей, элементов на другие, изначально не предусмотренные производителем. Под переоборудованием имеются в виду не косметические, а именно технические изменения.

Все изменения, подходящие к определению переустройство, перепланировка, влекут необходимость внесения изменений в общие сведения о строении, либо в характеристику жилого помещения, а именно в технический паспорт такого помещения. Все изменения, выразившиеся в перепланировки, необходимо отображать в техническом плане помещения для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Чтобы понять попадают ли планируемые действия собственника помещения под признаки переустройство и (или) перепланировка, следует ознакомиться с техническим паспортом квартиры, если после проведения ремонтных работ изменяется расположение несущих и ненесущих перегородок, добавляются допол-

нительные проемы, уменьшается или увеличивается площадь, смещаются дверные проемы, и т.д. И как итог истинный облик квартиры перестает соответствовать зафиксированному в поэтажном плане и экспликации технического паспорта помещения. Переустройство и перепланировка подразумевают такие изменения, в рамках своей квартиры, которые расходятся с техническим паспортом.

Таким образом, для проведения перепланировки и (или) переустройства законным образом необходимо иметь проект по перепланировке и (или) переустройству, согласованный в органе местного самоуправления.

В соответствии со статьей 26 Жилищного кодекса РФ, переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения [1].

Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме собственник данного помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством РФ порядке соглашением о взаимодействии представляет следующие документы, которые отражены на рис. 1.

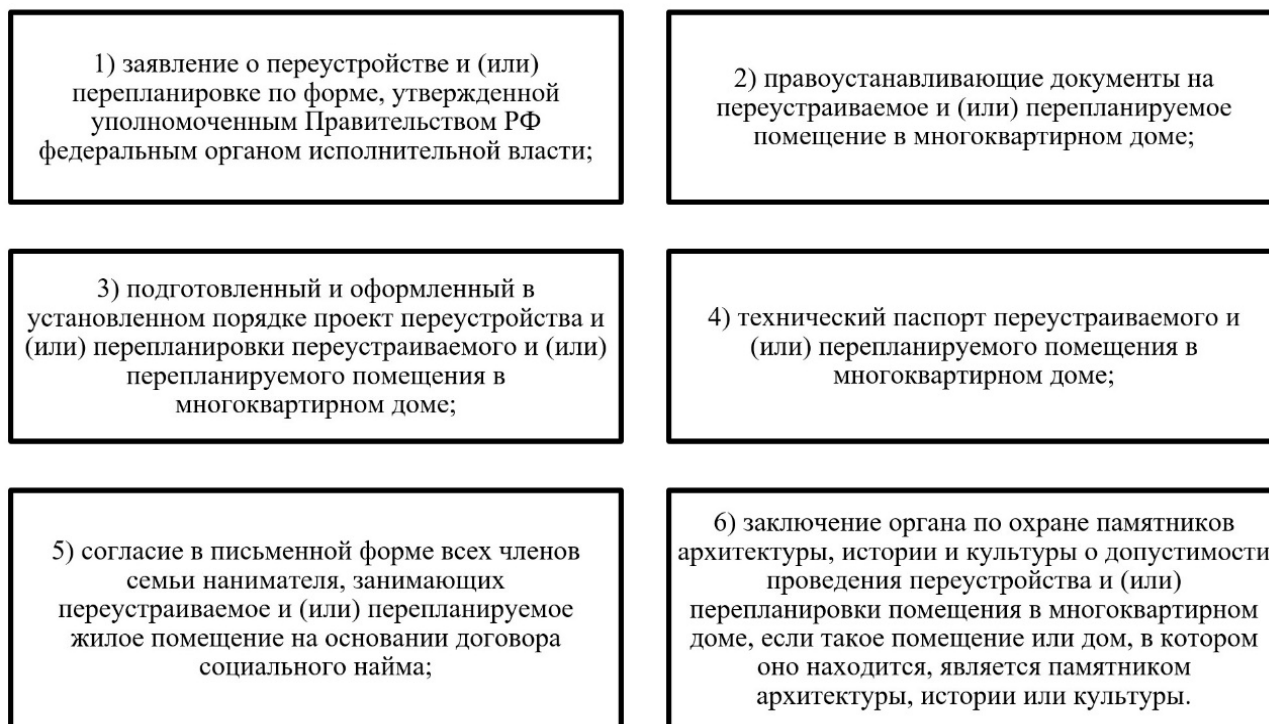


Рис 1. Документы, необходимые для перепланировки и (или) переустройства [1]

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления органом, осуществ-

ляющим согласование, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления в данный орган документов [1].

Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения [1].

Если проанализировать общий порядок получения разрешения на переустройство или перепланировку в компетентных органах на примере Муниципального образования «Заречное сельское поселение», то руководствоваться необходимо не только федеральным законодательством, но также утвержденным Административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Согласование проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме» №28 от 07.04.2023г. [3], в которое вошли аналогичные нормы ЖК РФ.

В подразделе 10 Регламента указаны основания для отказа в приеме документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги, среди которых некорректное заполнение полей в форме заявления о переустройстве и (или) перепланировке помещения; представление документов, утративших силу на день обращения за получением муниципальной услуги; представление заявления и документов, содержащих противоречивые сведения, незавершенные исправления, подчистки, помарки и пр. Отказ в приеме документов не препятствует повторному обращению заявителя в администрацию.

В подразделе 11 Регламента также указаны основания для отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения [3].

Вместе с тем, вне зависимости от результата, заявитель всегда имеет право на обжалование действий (бездействий) должностных лиц и решений.

Анализируя вышеизложенное, отметим, что запреты на осуществление переустройства (перепланировки) жилых помещений могут быть, как прямо сформулированы в законе, так и вытекать из смысла разрешительных норм.

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, в соответствии с которыми совершение данных действий не допускается, если они [2]:

- 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.

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 [4]. Соответственно, не допус-

каются переустройство или перепланировка жилых помещений в случаях, представленных на рис. 2.

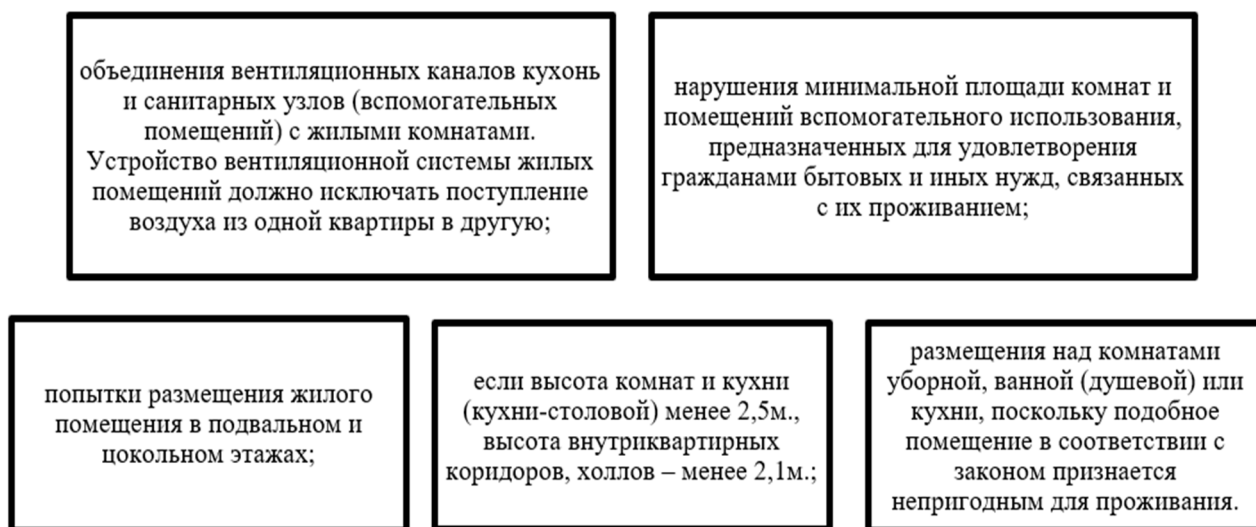


Рис. 2. Случаи, при которых не допускаются переустройство и (или) перепланировка жилых помещений

Одним из основных документов для согласования перепланировки и (или) переустройства, является проект переустраиваемого и (или) перепланировки жилого помещения. Он должен быть подготовлен и оформлен в установленном порядке. Для того чтобы подготовить такой проект, нужно обратиться в специализированную организацию, имеющую лицензию саморегулируемой организации.

Заключение

Резюмируя вышеизложенное, важно помнить, что перепланировка (переустройство) должна проводиться только в соответствии с решением, выданным органам местного самоуправления. В то же время контроль за выполнением перепланировки (переустройство) и точностью выполнения этих работ возложен на органы местного самоуправления, в которых находится объект. Выполнение указанных работ подтверждается актом приемочной комиссии, который служит главным основанием для внесения изменений в технические характеристики объекта.

Если же перепланировка квартиры не согласована с орган местного самоуправления – перепланировка считается самовольной. В согласовании такой перепланировки по факту выполненных работ в органе местного самоуправления заявителю будет отказано.

Узаконить такую перепланировку квартиры можно в судебном порядке. Для этого нужно подать иск о сохранении изменений жилого помещения. У многих собственников возникают трудности при легализации уже сделанного ремонта из-за незнания особенностей процедуры.

Пунктом 4 ст.29 Жилищного Кодекса РФ, предусмотрено что, на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью [1].

Для узаконивания самовольной перепланировки в судебном порядке собственнику квартиры необходимо подать исковое заявление о сохранении квартиры в перепланированном виде, в районный суд по месту жительства.

Согласно статье 220 АПК РФ, в исковом заявлении важно указать следующую информацию:

- наименование судебного органа, реквизиты;
- реквизиты истца и ответчика, наименование судебного органа, наименование и дата подписания искового заявления;
- наименование и дата подписания документа;
- информацию о правах истца, решение которого было нарушено;
- законодательный акт, подтверждающий незаконный отказ. [5].

К иску необходимо приложить ряд документов:

- правоустанавливающие документы на квартиру;
- технический паспорт здания с поэтажной экспликацией;
- новый технический паспорт жилого помещения;
- письмо отказа органа местного самоуправления;
- технического заключения о состоянии несущих и ограждающих строительных конструкций и эксплуатационной безопасности жилых помещений квартиры;
- квитанцию почтового отправления, подтверждающего направление Ответчику копии искового заявления;
- квитанций об уплате государственной;
- документ, удостоверяющий личность.

Все документы дела должны быть оригиналами или же заверенными нотариально копиями.

Иск нужно подать в течение трех месяцев после того, как вы получили отказ. Если пропустить срок, суд откажет по этому основанию.

Окончательное решение суда зависит от характера перепланировки и от полученного заключения строительной экспертизы. Суд анализирует результаты проверки, проведенные проектной организацией. Выполненные работы не должны противоречить действующим строительным нормам, местным регламентам и СНиПам.

Судебный решение по данному вопросу очень тяжело предсказать, но если перепланировка через суд будет легализована, истцу на основании решения суда нужно получить новый кадастровый паспорт, который станет последним документом для узаконивания перепланировки.

В случае, когда суд отказал истцу, он может оспорить принятое решение в вышестоящей инстанции. Закон дает на это 30 дней.

Не стоит пренебрегать законом, так как прохождение всех этапов ввода новых данных о квартире является обязательным процессом для всех.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда [Электронный ресурс]: Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Согласование проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме [Электронный ресурс]: Административный регламент по предоставлению муниципальной услуги от 07.04.2023г N 28. – Режим доступа: https://zar.tomsk.ru/documents/inform-bulleten/2023.php?sphrase_id=7114.
4. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 18.03.2023, с изм. от 22.06.2023)

© К. А. Мамышева, М. А. Губанищева, 2024