**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**Кафедра «Всеобщая история и обществознание»**

**Курсовая работа**

**по дисциплине «Исследовательский практикум по общественным наукам»**

**на тему «Переустройство и перепланировка жилого помещения: характеристика, обзор запретов и процедуры согласования законных изменений»**

**Направление подготовки: 44.03.01 Педагогическое образование**

**Профиль подготовки: История, обществознание**

**Выполнил студент: Ерохина Мария Алексеевна**

**Группа: 18ИПО1**

**Руководитель: Гаврилова Татьяна Викторовна**

**Работа защищена с оценкой:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Преподаватели:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Дата защиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Пенза, 2021 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ 3

ГЛАВА 1 ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 5

1.1 Понятие переустройства и перепланировки жилого помещения 5

1.2 Порядок проведения и согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения 10

ГЛАВА 2 ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ САМОВОЛЬНОГО ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 16

2.1 Гражданско-правовая ответственность за самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения 16

2.2 Административная ответственность за переустройство и перепланировку жилого помещения 23

2.3 Проблемы правового регулирования переустройства и перепланировки жилого помещения и пути их решения 28

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 37

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 39

# ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Одной из наиболее актуальных проблем в жилищном законодательстве является перепланировка и переустройство жилого помещения. У каждого человека свои понятия о комфорте и требования к своему жилому помещению. Так, кажется вполне естественным и обычной процедурой изменение функционального назначения комнат, увеличение или уменьшение количества окон в помещении, объединение комнат. В первую очередь выступают собственные идеи в перепланировке, которые порой никак не подпадают под нормы действующего законодательства. Однако при совершении подобных действий граждане крайне редко обращаются за получением разрешения на их осуществление и не задумываются о последствиях такой самодеятельности. Причины могут быть самыми различными - правовая неграмотность граждан, нежелание заниматься долгим процессом оформления разрешения и т. д.

Неопределенность судебных органов в вопросе единообразного применения норм действующего жилищного законодательства способствует злоупотреблениям в сфере жилищных правоотношений. Изменения, внесенные в действующее законодательство не способствовали устранению существующих проблем, а привели к еще большим противоречиям норм жилищного законодательства. Данные обстоятельства свидетельствуют о безусловной актуальности темы настоящей работы.

Объектом исследования являются общественные правоотношения в сфере жилищных прав и интересов граждан.

Предметом исследования являются нормы действующего законодательства Российской Федерации в рассматриваемой сфере отношений, а также научные исследования и практика применения данных норм.

Целью данной курсовой работы является исследование характеристики, обзора запретов и процедуры согласования законных изменений переустройства и перепланировки жилого помещения.

В ходе написания данной работы были поставлены и решены следующие задачи:

1. Охарактеризовано понятие переустройства и перепланировки жилого помещения.
2. Рассмотрен порядок проведения и согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.
3. Изучена гражданско-правовая ответственность за самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения.
4. Проанализирована административная ответственность за переустройство и перепланировку жилого помещения.
5. Рассмотрены проблемы правового регулирования переустройства и перепланировки жилого помещения и пути их решения.

Методология исследования включает методы: диалектический, общенаучный, общефилософский, системного анализа для обозначения правовой природы переустройства и перепланировки, их места в системе правоотношений, нормативно-аналитический, метод сравнительного правоведения.

Теоретическая основа работы. Многие цивилисты обращались к институту переустройства и перепланировки жилого помещения. А.Я. Беленькая, Е.А. Грызыхина, В.С. Жабреев, Ю.А. Ламейкин, М.М. Попович, Л.В. Пуляевская, О.В. Гумилевская, А.В. Иваненко, А.В. Савина, В.В. Селиванов, П.А. Шишканов.

Наиболее часто обращаются к теме в сфере переустройства и перепланировки - самовольные переустройства и перепланировки. Тема отражена в трудах В.А. Бетхер, Н.В. Василенко, С.Б. Иванникова, И.О. Клименко, О.И. Плехановой, О.В. Сахно.

Структурно работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка использованных источников.

# ГЛАВА 1 ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

# 1.1 Понятие переустройства и перепланировки жилого помещения

Словари русского языка трактуют понятие «жилище» как помещение для жилья. В свою очередь, термин «жилье» означает обитаемое место, где живут люди. Термин «жилье» рассматривается так же как синоним термина «жилище»[[1]](#footnote-1).

В статье 40 Конституции РФ провозглашается право каждого гражданина Российской Федерации на жилище. Данное право обеспечивает удовлетворение жизненно важной потребности каждого человека в жилье. В современных условиях трудно себе представить человека, который с рождения не обладает правом пользования жилым помещением, поскольку это право предоставляется вне зависимости от наличия полной дееспособности. Это является дополнительным подтверждением закрепления именно в главе 2 Конституции РФ права на жилье.

Для начала стоит определить, что представляет собой само жилое помещение. Так, согласно ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ[[2]](#footnote-2)) 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).

Само понятие «перепланировка» появилось в России вместе с понятием «недвижимость как частная собственность»: с середины 90-х перепланировки стали обычным явлением, и в настоящее время огромное количество квартир подверглись реконструкции и значительным техническим изменениям.

Безусловно, лицо, принимающее решением перепланировать своё жилое помещение, стремиться сделать его более комфортным. Действующее законодательство содержит в статье 25 ЖК РФ легальные определения понятий «перепланировка» и «переустройство». Их анализ этих определений следует, что основным критерием того, относится ли то или иное действие к переустройству или перепланировке, является необходимость внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, под которым понимается документ, содержащий техническую и иную информацию о жилом помещении, связанную с обеспечением соответствия жилого помещения установленным требованиям. Между тем, следует заметить, что в правоприменительной практике для квалификации конкретных действий по переустройству и перепланировки используются термин «реконструкции»[[3]](#footnote-3). При этом, следует заметить, что по общему правилу, а также с учетом положений ГК РФ термин «реконструкция» предусматривает более широкое изменение основных конструкций объектов недвижимости, нежели термин «перепланировка». При этом реконструкция может включать в себя в том числе и перепланировку, и переустройство в совокупности.

Выступить с инициативой проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения может только собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо, при этом правовым основанием проведения изменений в жилом помещении в виде перепланировки и (или) переустройства является предварительно полученное решение органа местного самоуправления.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения представленных документов не позднее чем через 45 дней со дня подачи заявления в данный орган. Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки является основанием для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Исчерпывающий перечень оснований для отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения установлен статьёй 27 ЖК РФ.

Следует также учитывать, что поскольку одним из обязательных условий обращения собственника либо нанимателя жилого помещения является письменное согласие всех членов семьи на переустройство или перепланировку, то, если хотя бы один член семьи (в том числе и временно отсутствующий) откажется дать согласие на переустройство или перепланировку, в выдаче разрешения на переустройство или перепланировку жилого помещения уполномоченный орган обязан отказать[[4]](#footnote-4). Кроме того, если в результате перепланировки изменяются параметры не только жилого помещения, но и всего объекта капитального строительства - многоквартирного дома, а также режим использования части земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и придомовой территории, то необходимо получить согласие у всех собственников помещений в многоквартирном доме. Например, речь идёт о случаях, когда собственник квартиры на первом этаже планирует устройства наружного дверного проема за счет демонтажа части внешней стены под окном квартиры (Кассационное Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19 февраля 2020 г. № 18-КА19-69).

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения оформляется актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений.

Жилищный кодекс РФ предусматривает последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещения в многоквартирном доме. В ч. 3 ст. 29 ЖК РФ указывается, что собственник помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого помещения по договору социального найма обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование. При этом, согласно ч. 5 той же статьи, если соответствующее помещение не будет приведено в прежнее состояние, суд по иску принимает решение:

* в отношении собственника - о продаже с публичных торгов указанного помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника этого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;
* помещения по договору социального найма - о расторжении данного договора с возложением на собственника такого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению этого помещения в прежнее состояние.

Для нового собственника помещения, которое не было приведено в прежнее состояние, а также для собственника такого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому договору, орган, осуществляющий согласование, устанавливает новый срок для приведения данного помещения в прежнее состояние. В случае, если работы по перепланировки были выполнены без получения предварительного согласования органов местного самоуправления, собственник жилого помещения вправе обратиться в суд с требованиями о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии. Как правило, судом в ходе судебного разбирательства исследуется вопрос: затронуты ли в процессе строительных работа по перепланировки помещения конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности здания? При этом, административный иск собственника помещения может быть удовлетворён даже в случае, если жилая площадь квартиры изменилась за счёт переноса перегородок между комнатами, если указанные характеристики не затронуты (Кассационным определением Верховный Суд Российской Федерации от 28 февраля 2018 г. № 18-КГ17-281).

Следует заметить, что существующий порядок «легализации» самовольной перепланировки достаточно громоздкий и осложнён рядом бюрократических процедур. Именно поэтому, следует поддержать инициативу, вносившуюся в Государственной Думу в 2016 году, согласно которой субъектам Российской Федерации необходимо разработать перечень типовых проектов перепланировок жилых помещений, а также установить виды работ, не требующих согласования при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения, в том числе в многоквартирных домах.

В 2017 году на рассмотрение Государственной Думы инициативной группой депутатов выносился Законопроект № 226642-7, которым предусматривалась административная ответственность за самовольное переустройство и (или) самовольную перепланировку. Несмотря на то, что законопроект был снят с рассмотрения самими инициаторами законодательной инициативы, перспектив для его воплощения в Федеральный закон, по нашему мнению, не было никаких. Дело в том, что авторы указанного документа не предусмотрели следующего: КоАП РФ устанавливается ответственность по вопросам, имеющим федеральное значение, в том числе за нарушение правил и норм, предусмотренных федеральными нормативными правовыми актами, в то время как за самовольное переустройство и (или) самовольную перепланировку - это нарушение норм регионального законодательства[[5]](#footnote-5).

Итак, что анализируемые нормы главы 4 ЖК РФ относятся исключительно к жилым помещениям. На практике их реализации связана исключительно с жилыми помещениями, расположенными в многоквартирных домах. Между тем, можно поставить закономерный вопрос: распространяются ли анализируемые правила на собственников индивидуальных жилых домов, ведь последствия от незаконной перепланировки (переустройства) таких домов носят сравнительно незначительный характер по сравнению с другими жилыми помещениями. А соответственно, обязывать их получать разрешение (решение о согласовании) на изменения, на наш взгляд, не совсем логично.

# 1.2 Порядок проведения и согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

Согласно Жилищному Кодексу Российской Федерации переустройство жилого помещения - это установка, замена, перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования. Перепланировкой жилого помещения же является изменение его конфигурации.

Для осуществления переустройства, перепланировки жилого помещения собственник этого помещения предоставляет в орган местного самоуправления:

* заявление в соответствующей форме, которая утверждена постановлением Правительства[[6]](#footnote-6);
* документы на жилое помещение, по которым можно установить право собственности;
* проект переустройства и перепланировки, подготовленный в установленном порядке;
* технический паспорт жилого помещения;
* согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя, занимающих переустраиваемое или перепланируемое помещение на основании договора найма.

Если помещение - это памятник архитектуры или истории, культуры, то необходимо заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства или перепланировки.

Орган местного самоуправления вправе требовать лишь те документы, которые указаны в законе. Решение о согласии или отказе в переустройстве или перепланировке принимается по результатам рассмотрения заявления в течение 45 дней со дня предоставления документов.

Согласующий орган местного самоуправления через три рабочих дня со дня согласования выдает или отправляет заявителю документ, подтверждающий принятие решения или отказ. Этот документ и будет основанием для проведения переустройства или перепланировки.

В Жилищном Кодексе Российской Федерации указаны основания отказа в переустройстве и перепланировке. Например, если собственник не представил нужные документы, предоставил их не в тот орган, проект перепланировки или переустройства не соответствует требованиям, установленным правовыми актами.

Если решение принято против просьбы собственника, то в нем должно содержаться обоснование такого исхода, ссылки на нарушения. Заявитель же может обратиться в суд и обжаловать решение[[7]](#footnote-7).

Завершение переустройства и перепланировки подтверждается актом приемочной комиссии, который отправляется в организацию по учету объектов недвижимого имущества.

В Жилищном Кодексе Российской Федерации указано, что собственник жилого помещения или наниматель помещения по договору найма, обязан привести такое жилое помещение в предшествующее состояние в разумный срок в установленном порядке.

При неисполнении требований по приведению жилого помещения в предшествующее состояние, орган местного самоуправления вправе обратиться с иском в суд. Суд, в свою очередь, выносит одно из следующих решений:

* в отношении собственника о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника этого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;
* в отношении нанимателя указанного жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по договору, обязанности по приведению этого жилого помещения в прежнее состояние.

Если собственник только приобрел жилое помещение, или наниматель только расторг договор, а жилое помещение нужно привести в предшествующее неправомерным изменениям состояние, то орган местного самоуправления, который осуществляет согласование переустройства и перепланировки, может установить новый срок для этого.

Если по решению суда, жилое помещение оставляют в переустроенном или перепланированном виде, то права и законные интересы граждан не должны быть нарушены, должен отсутствовать риск для жизни и здоровья.

На первый взгляд может показаться, что переустройство и перепланировка имеют одинаковое значение, но на самом деле общего между ними не так много. Согласно статье 25 Жилищного кодекса РФ переустройством признается установка, перенос или изменение инженерных сетей, санитарно технического, электрического и другого оборудования, требующие внесения изменения в технический [паспорт](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_77193/%23dst101358) помещения в многоквартирном доме. Перепланировка же подразумевает под собой изменение конфигурации помещения, которая также требует внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Процедура получения разрешения на переустройство или перепланировку является достаточно не сложной, но занимает довольно много времени. Также существуют такие моменты, когда разрешение получить невозможно, например, в квартире нельзя осуществлять:

1. Увеличение балкона за счет площади гостиной или спальни.
2. Оборудование теплого пола за счет общего отопления.
3. Объединение комнат с кухней с газовой плитой.
4. Перенос санузла в жилые комнаты.
5. Перенос батареи на балкон.
6. Снос несущей конструкции.

В 2019 году по данным Мосжилинспекции в столице было зафиксировано более 1,9 тыс. помещений с незаконной перепланировкой. В основном жители Москвы неправильно расширяют кухни и санузлы, нарушая границы существующих мокрых зон. Также объединяют газифицированные кухни с жилой комнатой, хотя это можн[[8]](#footnote-8)о делать только при замене газовой плиты на электрическую. Помимо этого объединяют лоджии со внутренними помещениями квартиры, при этом вынося на них приборы отопления, что в результате приводит к промерзанию других квартир. Такое влияние на статистику оказывает длительность оформления разрешения и низкие штрафные санкции в отношении физических лиц.

Согласно статье 7.21 КоАП РФ в результате самовольного переустройства жилого помещения физическое лицо привлекается к ответственности в виде штрафа в размере от 1000 рублей до 1500 рублей. Самовольная перепланировка влечет за собой штраф в размере от 2000 рублей до 2500 рублей, для юридических лиц от 300 тысяч рублей до 350 тысяч рублей.

Наглядно видно, что такие штрафные санкции не способны регулировать действия граждан в отношении переустройства и перепланировки жилого помещения. Ранее мы привели менее рисковые ситуации, связанные с самовольностью жильцов многоквартирных квартирных домов. Важно отметить случаи, повлекшие трагический и разрушительный исход. В 2015 году в Выборге в результате самовольной перепланировки произошло обрушение фронтальной части стены жилого дома, что привело к гибели 2 человек. Помимо этого пострадали 14 человек, 11 из которых смогли самостоятельно выбраться из завалов, а трое были освобождены спасателями. В мае 2015 года в Москве из-за проведения работ по планировке обрушилась стена дома. Пострадавшим оказался один человек. В том же году в Омске произошло обрушение перекрытия в жилом доме из-за самовольной перепланировки между первым этажом здания и подвалом[[9]](#footnote-9).

По мнению Е.Ю. Цукановой возможным вариантом решения проблемы является увеличение штрафа за самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, вне зависимости от наступления последствий[[10]](#footnote-10). Данная мера спровоцирует граждан относится более ответственно к таким вещам, как переустройство и перепланировка жилого помещения.

Существуют также противники теории повышения штрафа. Например, по мнению А.Н. Гуева увеличение штрафа не имеет практического смысла, так как можно привлечь граждан к более суровому наказанию по статьям 167, 168 Уголовного кодекса Российской Федерации[[11]](#footnote-11).

С одной стороны можно согласиться с мнением Гуева А.Н., так как данные статьи имеют более суровый характер, но стоит отметить, что структура статей 167, 168 УК РФ должна предполагать материальный состав преступления, а именно последствие в виде уничтожения имущества. Получается, что по данной статье не имеет значение, повлекло ли это уничтожение законная или самовольная перепланировка.

Должна согласиться с мнением Е.Ю. Цукановой, поскольку увеличение штрафа выступает непосредственным инструментом для урегулирования данной области права. Но данное увеличение должно иметь значительный характер для того, чтобы граждане не имели повода для нарушения законодательства. Совсем недавно штраф для юридических лиц за самовольную перепланировку в Москве составлял от 40 до 50 тысяч рублей, а на данный момент, как было сказано ранее, от 300 до 350 тысяч рублей. В прошлом году Жилищная инспекция ввела поправки в Мосгордуму о дальнейшем увеличение штрафа для физических лиц от 100 тысяч и более[[12]](#footnote-12). Хотелось бы в дальнейшем увидеть данную динамику роста и в других регионах, а не только в Москве и ее области.

Также стоит отметить, что необходимо проверка раз в 2 - 3 года на соответствие фактической конструкции квартиры с непосредственным ее техническим паспортом. Особенно стоит обращать внимание на квартиры, находящиеся в домах старого формата, а именно кирпичных. Потому как в большинстве случаев именно там проводятся перепланировки, но никак не в новостройках.

# ГЛАВА 2 ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ САМОВОЛЬНОГО ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

# 2.1 Гражданско-правовая ответственность за самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения

В соответствии со ст. 25 ЖК РФ под переустройством жилого помещения следует понимать установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме. Тогда как согласно данной же статье перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме. Из законодательного определения данных терминов прослеживаются их схожие черты - обязательность внесения того или иного изменения в технический паспорт жилого помещения.

Однако данное в законе толкование переустройства и перепланировки нисколько не облегчают их понимание, а даже создают большее число вопросов. В связи с этим для обывателей, указанные в ст. 25 ЖК РФ категории, входящие в расшифровку терминов «переустройство» и «перепланировка, непонятны. Необходимо обращаться к специальному нормативно-правовому акту - Постановлению Г ос- строя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»[[13]](#footnote-13), а именно к п. 1.7.1, который указывает перечень мероприятий, которые входят в переустройство и перепланировку. Так, в переустройство жилых помещений входит: установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену 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.

В свою очередь, в перечень мероприятий по перепланировке жилых помещений входит перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Что касается порядка проведения мероприятий по переустройству и перепланировки, он закреплён в ст. 26 ЖК РФ. Переустройство и перепланировка проводятся по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения при условии наличия проекта и других документов, перечень которых закреплён в ч. 2 ст. 26 ЖК РФ.

Тут возникает вопрос, связанный с тем, что гл. 4 ЖК РФ распространяет свои положения, в том числе на собственников индивидуальных жилых домов, и, соответственно, заставляет их получать разрешения на осуществление действий, направленных на переустройство (перепланировку) жилых помещений. Хотя это, на наш взгляд, не вполне уместно. Ведь последствия от незаконной перепланировки (переустройства) в индивидуальном жилом доме носят сравнительно незначительный характер по сравнению с другими жилыми помещениями. А соответственно, обязывать их получать разрешение (решение о согласовании) на изменения, на наш взгляд, не совсем логично. Конечно, исключить полностью перепланировку (переустройство) индивидуального жилого дома из сферы регулирования гл. 4 ЖК РФ нельзя. Но ввести обязательное уведомление компетентного органа вместо получения решения, представляется вполне возможным[[14]](#footnote-14).

В ст. 29 ЖК РФ закреплены негативные последствия за самовольную переустройство или перепланировку. В ч. 1 данной статьи также даётся дефиниция термина «самовольное переустройство (перепланировка)», а именно это переустройство или перепланировка, совершенные при отсутствии решения о согласовании, а также в случае, если имеет место нарушение проекта переустройства (перепланировки).

Вопросы вызывает и указанный в ч. 3 ст. 29 разумный срок, в течение которого должны быть устранены все самовольные изменения. Однако до сих пор на законодательном уровне в нашей стране не были сформулированы определённые временные рамки данного периода. С одной стороны - это вполне очевидно, ведь временной период разумного срока зависит от различных факторов и в каждой конкретной ситуации он будет индивидуальным - в одних отношениях он может исчисляться неделями, в других - часами, но с другой стороны, понимание разумного срока носит крайне субъективный характер. Представляется необходимым в целях упорядочения правоотношений, установить хотя бы примерные пределы, в рамках которых и будет исчисляться разумный срок. Применительно к разумному сроку для устранения самовольного переустройства, на наш взгляд, необходимо ввести градацию в зависимости от степени изменений жилого помещения, образовавшихся в результате самовольной перепланировки (переустройства). Если они не значительны, то по-нашему мнению, разумный срок должен находиться в пределах 1 -2 недель. Если же изменения имеют более значительные последствия (например, снос несущей стены), то, соответственно, и срок должен быть более длительный, к примеру, 1 -3 месяца.

Стоит также отметить на п. 1 ч. 5 ст. 29 ЖК РФ, в котором содержится норма, имеющая подобный противоречивый характер, а именно если самовольно переоборудованное жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в срок, установленный органом, осуществляющим согласование, то суд по иску данного органа, в отношении собственника принимает решение о продаже жилого помещения с публичных торгов с выплатой ему вырученных денег, а в отношении нанимателя - о расторжении договора социального найма. Иными словами, данная статья ЖК РФ содержит в чистом виде один из видов принудительного прекращения права собственности. Представляется, что из этого положения вытекает противоречие норм жилищного и гражданского законодательства, что, соответственно, неизбежно ведёт к практическим проблемам применения. Так, перечень оснований принудительного прекращения права собственности закреплён в ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ[[15]](#footnote-15)) и носит исчерпывающий характер, что примечательно, подобного вида изъятия ГК РФ не содержит.

Вопросы вызывает и п. 2 ч. 5 ст. 29 ЖК РФ, а именно то, что в случае не устранения самовольной перепланировки с нанимателем по договору социального найма жилого помещения в судебном порядке по иску компетентного органа расторгается данный договор, и всё бремя по устранению ложится на собственника жилого помещения. Вопросы о выселении граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, подробно регулируются положениями гл. 8 ЖК РФ. Однако такого основания для выселения из жилого помещения (в т.ч. без предоставления другого жилого помещения) там не содержится[[16]](#footnote-16).

Хотя тут стоит оговориться, что обязанность осуществить реституционные действия у него всё же есть - она предусматривается п. 1.7.4. Постановления Госстроя России, в соответствии с которой наниматель, «допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние». Кроме того, договором социального найма на нанимателя может быть возложена материальная ответственность за самовольное переустройство (перепланировку), и, соответственно, «выйти безнаказанно» у него не получится. Помимо этого, в соответствии с ч. 4 ст. 29 ЖК РФ, по суду жилое помещение может сохранено в переустроенном, перепланированном положении, если при этом не будут нарушаться права и законные интересы других лиц, либо это не создаст угрозу их жизни и здоровью.

Тем не менее, выселить такого нанимателя, с учётом действующей редакции ЖК РФ, даже при нарушении требования, установленного ч. 4 ст. 29 ЖК, нельзя (возникает, как отмечалось выше, противоречие норм с гл. 8). Представляется, что данные коллизионные моменты требуют внесения соответствующих изменений в жилищное законодательство, дабы у правоприменителя не возникало вопроса какую норму применять, а также данные недостатки способствует отсутствию единообразной практике по этим вопросам.

Таким образом, гл. 4 ЖК РФ нуждается в доработке, устранению противоречий как с другими нормами жилищного, так и гражданского законодательства. В первую очередь особое внимание необходимо уделить ст. 29 ЖК РФ, которая вызывает массу дискуссионных моментов.

Федеральным законом от 24.04.2020 г. № 133-ФЗ «О внесении изменений в статью 7.21 Кодекса РФ об административных правонарушениях» (далее по тексту — Закон № 133-ФЗ) введена ответственность за самовольную перепланировку нежилых помещений в многоквартирных домах. Какой размер штрафов и как выявляется незаконная перепланировка?

Прежде всего, отметим, что под незаконной перепланировкой понимается перепланировка, противоречащая строительным правилам (СНиПам, СаНПиНам), постановлениям и другим правовым актам. То есть такая перепланировка не может быть согласована (в силу ее незаконности) и, соответственно, собственник помещения не получит разрешения на ее проведение. В отличие от незаконной перепланировки, самовольная (не узаконенная перепланировка) также выполняется без соответствующего разрешения и согласования, но при этом такая перепланировка соответствует строительным, санитарно-гигиеническим и правовым нормам. И собственник помещения должен ее узаконить.

Действовавшая редакция ч.2 ст.7.21 КоАП РФ, предусматривающая ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями в многоквартирных домах, ответственность за самовольную перепланировку нежилых помещений не устанавливала.

Ранее за самовольную перепланировку жилого помещения в многоквартирных домах штрафовали только граждан. Размер штрафа составлял от 2 тысяч до 2 тысяч 500 рублей (ч.2 ст.7.21 КоАП РФ). А за порчу жилых домов, жилых помещений, оборудования, самовольные переустройство, использование жилых помещений не по назначению взимался штрафа на граждан в размере от 1 тысячи до 1 тысячи 500 рублей либо делалось предупреждение.

Между тем, в многоквартирных домах, как правило, на 1 этажах размещаются офисы, объекты общепита, салоны красоты, магазины и т.п. Некоторые недобросовестные собственники устанавливают мощную вентиляцию, создавая шум для жильцов многоквартирного дома, нарушают целостность несущих конструкций, что приводит к трещинам на фасадах домов.

И при выявлении самовольной перепланировки на собственников бизнеса не было мер воздействия.

Законом № 133-ФЗ этот правовой пробел устранен.

Начиная с 05 мая 2020 г., самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме влекут штраф:

* на должностных лиц — от 4 тысяч до 5 тысяч рублей;
* на юридических лиц — от 40 тысяч до 50 тысяч рублей.

А порча жилых помещений или порча их оборудования либо использование жилых помещений не по назначению грозит штрафом:

* для должностных лиц — от 2 тысяч до 3 тысяч рублей;
* для юридических лиц — от 20 тысяч до 30 тысяч рублей.

За административные правонарушения, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

Теперь административная ответственность для бизнесменов установлена.

А как будут выявляться нарушения? Как будут выявляться нарушители? Как выявить самовольные перепланировки?

Самовольная перепланировка нежилого помещения или квартиры, как правило, выявляется в следующих ситуациях:

* если поступила жалоба на незаконную перепланировку от жильцов многоквартирного дома (например, из-за шума, плохой звукоизоляции, вентиляции и т.п.;

Это самый распространенный случай, ведь жильцам чаще всего самовольная перепланировка причиняет неудобства.

* если собственник помещения вызвал техника БТИ и последний передал информацию в жилищную инспекцию;
* при внеплановой проверке жилищной инспекцией нежилых помещений;
* при продаже квартиры (нежилого помещения) новым собственником;
* при обходе квартиры (нежилого помещения) управляющей компанией (при передаче этих сведений в жилищную инспекцию).

# 2.2 Административная ответственность за переустройство и перепланировку жилого помещения

В связи с тем, что перепланировка и (или) переустройство совершаются без получения необходимых разрешений, а также в связи с ужесточением контроля в этой сфере, - вопрос ответственности за производство таких действий является достаточно актуальным. Правовое регулирование перепланировки и переустройства жилых помещений осуществляется несколькими отраслями права: жилищным правом, гражданским и административным. Соответственно предусмотрена административная и гражданско-правовая ответственность за незаконную перепланировку и (или) переустройство.

Понятие самовольной перепланировки и (или) переустройства раскрывается в ч. 1 ст. 29 ЖК РФ. Так, согласно этой статьи самовольной является перепланировка или переустройство произведенные без получения документа указанного в ст. 26 ЖК РФ, то есть без получения согласия на проведение данных работ от соответствующих органов, а также работы, произведенные с нарушением согласованного проекта перепланировки или переустройства.

Возможные правовые последствия самовольной перепланировки или переустройства указаны в ст. 29 ЖК РФ, ч. 2 которой гласит что лицо, самовольно перепланировавшее или переустроившее жилое помещение, несет предусмотренную законом ответственность.

Административная ответственность наступает за:

* порчу жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению;
* самовольную перепланировку жилых помещений в многоквартирных домах;
* нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, а равно переустройству и (или) перепланировку жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением.

Так, ч. 2 ст. 7.21 «Нарушение правил пользования жилыми помещениями» Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ)[[17]](#footnote-17) предусматривает наложение административного штрафа за указанные нарушения для граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей. К ответственности привлекаются граждане, которые подали документы на согласование уже произведенной перепланировки или переустройства, а также лица, самовольная перепланировка у которых обнаружена в ходе проверок проводимых жилищной инспекцией. Стоит отметить, что в 2017 году была рассмотрена инициатива, предусматривающая упрощенный порядок получения судебного постановления для доступа в квартиру, где предположительно проведены или проводятся такие работы[[18]](#footnote-18). Должностные лица и юридические лица несут ответственность за рассматриваемые действия по ст. 7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений».

По данным жилищных инспекций в Московской области за 8 месяцев 2018 года было возбуждено 178 административных дел по ст. 7.21 КоАП РФ[[19]](#footnote-19), в Вологодской области за первое полугодие 2018 года вынесено 60 постановлений о привлечении к административной ответственности[[20]](#footnote-20).

Уплата относительно небольшого административного штрафа это не все правовые последствия для лица, которое произвело самовольные переустройство или перепланировку жилого помещения. Помимо административной ответственности за данное правонарушение предусмотрены меры гражданско-правового характера. Так, ЖК РФ предусматривает обязанность собственника или нанимателя по договору социального найма или найма жилого помещения жилищного фонда социального использования привести жилое помещение в прежнее состояние, а в случае не исполнения обязанности в установленный органом местного самоуправления срок и порядке, - иные последствия.

Ответственность за незаконную перепланировку несет лицо, ее не проводившее, в случаях, когда она выполнена прежним собственником квартиры. Так, согласно жилищному законодательству в случае приобретения жилого помещения с неузаконенной перепланировкой или переустройством по договору купли-продажи или получения в наследство новый собственник обязан привести помещений в прежнее состояние либо узаконить перепланировку, произведенную прежними собственниками. При этом не имеет значения, как давно были произведены работы по перепланировке и переустройству, а также знал ли новый собственник о них.

В случае, если жилое помещение в установленные срок и порядке не будет приведено в прежнее состояние, то соответствующий орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с иском:

1. в отношении собственника - о продаже жилого помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств, за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника этого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;
2. в отношении нанимателя по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования - о расторжении договора и возложении на собственника жилого помещения (наймодателя) обязанности по приведению этого жилого помещения в прежнее состояние.

Прекращение права собственности это крайняя мера, которая применяется, в случае если уже были задействованы все рычаги воздействия на собственника, обязующие его привести жилое помещение в прежнее состояние, а также, если самовольная перепланировка и (или) переустройство не будет согласована в порядке предусмотренном ч. 4 ст. 29 ЖК РФ или досудебном порядке. На практике решения о продаже жилого помещения с торгов принимаются крайне редко.

Необходимость получения разрешительных документов и составление проекта перепланировки и переустройства обусловлены в первую очередь возможными негативными последствиями (разрушения и т.д.) проведения таких работ. Обязанность привести перепланированное или переустроенное жилое помещение в прежнее состояние обусловлена главным образом необходимостью устранить угрозу негативных последствий в виде разрушений, а также устранить препятствия для осуществления пользования другими лицами.

Отдельно стоит отметить, что собственник переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения в случае нанесения ущерба связанного с проведением этих строительных работ или в случае разрушений, ставшими следствием проведения указанных работ будет нести гражданско-правовую ответственность. Так ст. 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) предусмотрена ответственность за причинение вреда личности или имуществу гражданина, а также имуществу юридического лица в виде возмещения причиненного вреда в полном объеме лицом, причинившим вред[[21]](#footnote-21). За причинение крупного ущерба в результате перепланировки и переустройства, в ходе которых были допущены нарушения правил безопасности при ведении строительных или иных работ может последовать и уголовная ответственность.

Неуказанной в ЖК РФ и иных актах жилищного законодательства, но своего рода ответственностью для собственника будут являться проблемы, которые возникнут в случае продажи жилого помещения с самовольной перепланировкой[[22]](#footnote-22) или оформлением наследства на такое помещение.

Отдельно стоит сказать о случае, когда перепланировка или переустройство произведены в жилом помещении, находящемся в залоге у банка, то есть, оформлена ипотека на приобретении жилого помещения. Так, в случае произведения незаконной перепланировки до оформления договора ипотеки и если залогодержатель заключая договор не знал об изменениях осуществленных в помещении - сделка может быть признана недействительной, так как предмет договора отличается по техническим характеристикам от того что есть в действительности. Также проблемы идентификации возникают и в случае, когда работы по перепланировке и переустройство осуществлены после заключения договора ипотеки

* возникает вопрос о распространении права залога на измененное жилое помещение, и соответственно о возможности обращения взыскания на него[[23]](#footnote-23).

Таким образом, российским законодательством за самовольную перепланировку и переустройство предусмотрена гражданско-правовая и административная ответственность. В случаях, когда проведение указанных работ повлекло причинение крупного ущерба или тяжкого вреда здоровью человека - виновное лицо может быть привлечено к уголовной ответственности.

Субъектами ответственности за незаконную перепланировку и (или) переустройство являются не только собственники жилых помещений, но и наниматели по договорам социального найма. ЖК РФ предусматривает обязанность лица, которое произвело перепланировку и переустройство привести жилое помещение в прежнее состояние. За неисполнение этой обязанности, на основании решения суда собственник может лишиться своего жилого помещения. Так согласно ЖК РФ жилое помещение может быть продано с торгов. В отношении нанимателя жилого помещения по договору социального найма - расторжение договора, а все обязанности по восстановлению жилого помещения возлагаются на наймодателя, т. е. собственника жилого помещения.

# 2.3 Проблемы правового регулирования переустройства и перепланировки жилого помещения и пути их решения

Происходящие в современном мире преобразования, такие как повышение уровня благосостояния, изменение степени удовлетворения потребностей населения и условий жизнедеятельности, появление новых возможностей, приводят к желанию собственников жилых помещений повысить уровень комфортности проживания. Любой человек стремиться жить в благоустроенном жилом помещении, которое соответствовало бы его вкусам и требованиям. Однако ни для кого не секрет, что большинство домов возводились ещё в советское время по типовому плану, а некоторые застройщики по - прежнему продолжают возводить серии типовых новостроек, которые не отличаются удобством планировок. В связи с этим вполне объяснимо стремление жителей многоквартирных домов как старых, так и новых построек осуществить перепланировку или переустройство квартиры. На первый взгляд, казалось бы, что может помешать осуществлению данных процессов[[24]](#footnote-24).

Тем более что согласно положению статьи 209 Гражданского Кодекса Российской Федерации, собственник имеет право совершать любые действия с принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению. Проблема кроется в учащении случаев гибели людей и разрушения объектов в результате проведения названных работ. Примером такого явления может послужить – случай, произошедший в июле 2015 года в Перми. Из - за ослабления несущей конструкции в результате незаконной перепланировки офиса на первом этаже обрушился угол пятиэтажного дома. Погибло два человека, двое пострадали. Другой случай произошёл с жителем Ярославля, который проводил строительные работы без согласования с компетентным органом, допуская грубые нарушения, которые привели к обрушению подъезда. В результате было уничтожено 7 квартир, погибла пожилая женщина.

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. При строительстве жилого дома, застройщики обязательно проверяют соответствие всем требованиям строительных, противопожарных, санитарно - гигиенических норм, а самовольное вмешательство в конструкцию дома может привести к негативным последствиям, поскольку нарушаются стандарты строительства, не всегда соблюдаются требования безопасности, в результате чего возможен обвал межэтажных перекрытий, нарушение вентиляции и т.д.[[25]](#footnote-25)

В данном случае нарушается безопасность жизни, происходит угроза здоровью и имуществу жителей дома. Для того чтобы выяснить, как правильно осуществить переустройство и перепланировку квартиры в рамках законодательства, важно разобраться в определении данных понятий. Согласно 25 статье ЖК РФ, переустройство жилого помещения в многоквартирном доме - это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно - технического, электрического или другого оборудования, а перепланировка - это изменение его конфигурации.

При этом важно учитывать, что все изменения, произведенные в 209 результате переустройства или перепланировки, в обязательном порядке должны вноситься в технический паспорт помещения. Для обеспечения реализации перепланировки или переустройства в соответствии с требованиями законодательства, в первую очередь необходимо предоставить в соответствующий орган, осуществляющий согласование, пакет документов, перечень которых представленный в п. 2 ст. 26 ЖК РФ:

1. заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации;

2. правоустанавливающие документы на жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3. подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;

4. технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения (документ, содержащий техническую и иную информацию о жилом помещении, связанную с обеспечением соответствия жилого помещения установленным требованиям);

5. согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя, занимающих данное жилое помещение по договору социального найма, на проведение переустройства или перепланировки;

6. 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.

При этом необходимо помнить, что данный перечень является исчерпывающим и орган, осуществляющий согласование, не имеет права требовать другие документы. Решение о согласовании или об отказе в согласовании по результатам рассмотрения заявления принимается соответствующим органом в течение сорока пяти дней со дня получения необходимых документов. После чего заявителю в течение трёх рабочих дней со дня принятия решения выдаётся или направляется по адресу, указанному в заявлении, документ, подтверждающий принятие такого решения. Положительное решение даёт право на проведение переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме. После завершения реализации планируемых изменений необходимо подтверждение приемочной комиссии в форме соответствующего акта, который впоследствии направляется в орган регистрации прав.

В случае отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в течение трёх рабочих дней со дня принятия решения заявителю выдаётся или направляется документ, содержащий основания отказа со ссылкой на существующие нарушения. Решение может быть обжаловано в судебном порядке. Кроме того, необходимо знать, к чему может привести пренебрежение положениями закона. Например, самовольное переустройство и перепланировка квартиры её собственником влечёт за собой юридическую ответственность. В соответствии со статьей 29 Жилищного Кодекса, самовольным называется переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, проведенные при отсутствии основания с решением 210 уполномоченного органа, или с нарушением разработанного и утвержденного проекта, который был представлен в этот орган для согласования.

В соответствии со ст. 7.21 КоАП РФ за самовольную перепланировку жилого помещения в многоквартирном доме предусматривается административное наказание в виде штрафа в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей. Во избежание нежелательных последствий, собственник обязан вернуть жилое помещение в прежнее состояние. Однако если будет выявлено, что переустройство или перепланировка не нарушает права и интересы граждан и не создаёт угрозу для жизни и здоровья, возможно принятие судом решения, позволяющее сохранить жилое помещение в измененном состоянии. Обязательным условием в таком случае будет являться оформление нового технического паспорта. За отказ вернуть жилое помещение в прежнее состояние в установленные сроки собственник квартиры привлекается гражданской ответственности, в результате чего судом принимается решение: 1. в отношении собственника о продаже данного жилого помещения с публичных торгов в порядке, установленном законом; 2. в отношении нанимателя жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника (наймодателя), обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Таким образом, в настоящих условиях общественного развития, стремление к уюту, комфорту, индивидуальности всё чаще побуждает современного человека улучшить качество своего жилья путём осуществления его переустройства и перепланировки. Данные процедуры являются достаточно ёмкими и требуют соблюдения некоторых условий, закреплённых законодательством Российской Федерации. В результате исследования источников по данной теме были выявлены базовые условия такие как: соблюдение прав и законных интересов граждан многоквартирного дома, учет и соответствие проводимых работ действующим строительным правилам и нормам, соблюдение требований безопасности. Перечень условий, безусловно, не является исчерпывающим.

Все помещения в многоквартирном жилом здании разделяются на жилые и нежилые. Если в техническом паспорте нежилого помещения определено его функциональное назначение, то такое помещение должно использоваться по его прямому назначению.

При отсутствии указания на назначение помещения могут использоваться собственниками для целей, не противоречащих требованиям действующего законодательства. Периодические изменения условий эксплуатации приводят к необходимости перепланировки и переустройства нежилого помещения.

Согласно п.1.7.1. «Правилам и нормам технической эксплуатации зданий жилищного фонда» (далее - Правила) переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Переоборудование жилых помещений может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену 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.

Перепланировка жилых помещений может включать: 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, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

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, в соответствии с указаниями п.1.7.2., не допускаются.

Лицо, допустившее самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, согласно п.1.7.4. Правил обязан привести это помещение в прежнее состояние.

Перепланировка нежилых помещений по своей сути также может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение помещений, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение площади за счет вспомогательных помещений, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

При выполнении работ по переустройству и (или) перепланировке помещения в жилом и нежилом здании не должны нарушать права и интересы граждан, проживающих в многоквартирных зданиях(МКД), собственников иных нежилых помещений данного МКД.

Основанием для производства работ будет являться решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения, а по итогам их завершения будет оформлен акт приемочной комиссии о приемке объекта - нежилого помещения - в эксплуатацию после завершенного переустройства и(или) перепланировки.

Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения оформляется по заявлению собственника в многофункциональном центре при предоставлении проекта перепланировки/переустройства, выполненного организацией, соответствующей требованиям действующего законодательства.

Если перепланировка и переустройство нежилого помещения затрагивает общее имущество собственников многоквартирного жилого дома необходимо оформление согласия на соответствующие действия в соответствии с требованиями действующего законодательства. Разрешить [перепланировку](https://smway.ru/pereplanirovka1/) с присоединением общего имущества МКД можно только по результатам голосования собственников, проведенного в строгом соответствии с требованиями законодательства.

Комиссия по приемке завершенного переустройством и(или) перепланировкой помещения назначается соответствующим нормативным актом субъекта РФ. Акт приемочной комиссии заверяется подписями членов комиссии и является документом, удостоверяющим соответствие принятого объекта требованиям действующего законодательства, в том числе в части обеспечения жизни и здоровья граждан, соблюдения интересов собственников и иных лиц.

Таким образом, процесс согласования и получения необходимых разрешений на перепланировку нежилого помещения в многоквартирном жилом доме осуществляется собственником в три последовательно проводимых этапа:

1. Подготовка проекта перепланировки организацией, соответствующей требованиям действующего законодательства;
2. Подача заявления в многофункциональном центре на получение решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения с приложением проекта перепланировки/переустройства, иных документов, установленных законодательно;
3. Подача заявления в многофункциональном центре на оформление акта приемочной комиссии на основание вновь оформленного после выполнения строительных работ по перепланировке/переустройству помещения технического паспорта и технического плана.

После получения собственником Решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения можно приступать к реализации проекта. Некоторые работы можно произвести своими силами или организациями, не являющимися членами саморегулируемых организаций.

Для оговоренных решением работ собственнику необходимо заключить договор с организацией, соответствующей требованиям действующего законодательства, поскольку предоставление соответствующих документов будет являться одним из условий получения акта приемочной комиссии, например: монтаж и демонтаж газовой сети, перенос оборудования; устройство проемов в несущих конструкциях; внесение изменений в инженерные сети и системы МКД, др., чтобы исключить риски для жизни и здоровья граждан, угрозы имуществу других собственников и третьих лиц.

Приемка работ по перепланировке и(или) переустройству осуществляется по соответствующему заявлению в многофункциональный центр собственника с представлением правоустанавливающих документов и нового технического паспорта нежилого помещения после перепланировки/переустройства.

Приемка предъявленных собственником работ по перепланировке/переустройству нежилого помещения завершается изданием уполномоченным органом акта приемочной комиссии.

Действия собственника и иных лиц без оформления решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения признаются самовольными и при выявлении таких фактов влекут наложение на собственника законодательно установленной административной ответственности и необходимость приведения требованию нежилого помещения в первоначальное состояние.

Исследование показывает, что проведение работ по перепланировке и(или) переустройству следует производить только после получения соответствующих разрешительных документов уполномоченного органа, в том числе в ряде случае требуется согласовать производимые действия с другими собственникам многоквартирного жилого дома. Процедура получения решения о согласовании переустройства и перепланировки может производиться в том же порядке, что и для жилого помещения, регламент процедуры которой разработан и применяется.

В ходе исследования проведено изучение и анализ действующего законодательства, регулирующего процесс перепланировки в нежилых помещениях многоквартирных жилых домов, изучены структуры органов власти Ульяновской области и положения об их деятельности функции. Результаты исследования в виде предложений по совершенствованию организации работы с обращениями гражданин помогут в решении важных общественных задач.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Итак, в настоящее время вопросы осуществления переустройства и перепланировки жилого помещения востребованы из-за стремления людей улучшить условия проживания, осовременить, привести к большему комфорту, безопасности жилища.

Собственники часто изменяют жилое помещение. По статистике, осуществляя это на практике, не всегда предоставляются разрешения на данные работы, или же они признаются неправомерными. Это может привести к применению мер гражданско-правовой и административной ответственности. При этом стоит отметить, что нормы носят межотраслевой характер, природа их гражданско-правовая.

Конституция Российской Федерации гарантирует такие права как неприкосновенность жилища, право на выбор места жительства, право на жилище.

После принятия Жилищного Кодекса Российской Федерации изменился порядок произведения переустройства и перепланировки жилых помещений. В Жилищном Кодексе Российской Федерации детализирована процедура осуществления переустройства и перепланировки, указан порядок действий собственника помещения, органа, согласующего такие манипуляции с жилым помещением. Самовольное переустройство и перепланировка влекут за собой последствия.

В настоящее время работы по переустройству и перепланировке вызывают многочисленные судебные разбирательства. Поэтому возникает ряд проблем, которые не охватывает жилищное законодательство в этой сфере.

Итак, исследование показывает, что проведение работ по перепланировке и(или) переустройству следует производить только после получения соответствующих разрешительных документов уполномоченного органа, в том числе в ряде случае требуется согласовать производимые действия с другими собственникам многоквартирного жилого дома. Процедура получения решения о согласовании переустройства и перепланировки может производиться в том же порядке, что и для жилого помещения, регламент процедуры которой разработан и применяется.

В ходе исследования проведено изучение и анализ действующего законодательства, регулирующего процесс перепланировки в нежилых помещениях многоквартирных жилых домов, изучены структуры органов власти Ульяновской области и положения об их деятельности функции. Результаты исследования в виде предложений по совершенствованию организации работы с обращениями гражданин помогут в решении важных общественных задач.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) (с учетом поправок, внесенных Законом РФ о поправках к Конституции РФ от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. – №31. – Ст. 4398.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации федеральный закон от 29 декабря 2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 14.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301; Российская газета. – 2014. – 27.06. – № 142.
4. О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации: федеральный закон от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ (в ред. ФЗ от 27.12.2018 г. № 528-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2006. - № 19. - Ст. 2060.
5. 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. -2003.
6. Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 N 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"// "Российская газета", N 95, 06.05.2005

Научная литература

1. Андреев Ю.Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика. М.: НОРМА, ИНФРА-М, 2016. 208 с.
2. Бетхер В.А. Правовой режим самовольно переустроенных, перепланированных жилых помещений. // Вестник Омского Университета. Серия «Право». 2011. № 1. С. 130-135.
3. Гуев А.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. Дело, 2016. 384 с.;
4. Жилищное право/ Р.А. Курбанов, О.В. Шведкова, Л.Л. Баланюк [и др.]; под общей редакцией Р.А. Курбанова. - М., 2019.
5. Жилищное право: учебник / И.В. Балтутите, В.Р. Витвицкая, А.И. Гончаров и др. М.: Юриспруденция, 2016. 528 с.
6. Защита гражданских прав: избранные аспекты: сборник статей / Ю.Н. Алферова, Ю.В. Байгушева, Ю.В. Виниченко и др.; рук. авт. кол. и отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2017. 432 с.
7. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / О.А. Городов, А.К. Губаева, М.Н. Долгополый и др.; под ред. О.А. Городова. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2018. 640 с.
8. Крашенинников П.В. Жилищное право. - 10-е изд., перераб. и доп. // М.: Статут, 2017. - 415 с.
9. Кудрявцева, Л.В. О некоторых проблемах переустройства (перепланировки) жилых помещений / Л.В. Кудрявцева, А.А. Бобровский // Актуальные проблемы современности. - 2017. - № 2 (16). - С.16-20
10. Минина, А.А. Право собственности: учебное пособие / А.А. Минина, Г.И. Абраменко, П.В. Сляднев, А.Т. Богатырёва, Р.В. Беспалов. - Ставрополь: Издательско-ин- формационный центр «Фабула», 2019. - 84 с.
11. Ожегов С.И. Словарь русского языка / Под ред. Н.Ю. Шведовой. 18-е изд., стереотип. М., 1986. С. 167.
12. Перепадя, С.М. Право на жилище: миф, реальность, дискриминация / С.М. Перепадя, О.А. Перепадя, А.А. Минина // Семейное и жилищное право. - 2017. - № 4. - С. 4648.
13. Рахвалова М. Н. Изменение жилого помещения вследствие его перепланировки и (или) переустройства: теория и практика // Вестник ОмГУ. Серия. Право. 2016. №3 (48). С. 101 - 107.
14. Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В. Переустройство и перепланировка жилых помещений. 2-е изд., перераб. и доп. // М. 2018. 47 с.
15. Трубачёв Е.О., Понятие и признаки нежилого помещения в законодательстве и судебной практике // Вестник ОмГУ. Серия. Право. 2007. № 3.
16. Федорова И.А. Особенности государственной регистрации прав на объекты недвижимости / И.А. Федорова, А.И. Катогарова // Экономика. Право. Общество. - 2016. - №4 (8). - С. 61-65.
17. Фольгерова Ю. Н. Перепланировка жилых помещений // Вестник ВятГУ. 2017. №14. С.239 - 243.
18. Цуканова Е.Ю., Бочарова И.А. Некоторые проблемы ответственности за незаконную перепланировку помещения в многоквартирном дома // Гражданское право. Изд гр. ИП Шелистов Денис Александрович (Издательский центр "Quantum") № 5. 2019. С. 600-603
19. Чуб В.С. Некоторые вопросы правового регулирования перепланировки и переоборудования жилых помещений / В.С. Чуб, К.С. Авакян // Перспективы развития институтов права и государства: сборник научных трудов Международной научной конференции / отв. ред. А.А. Горохов. - 2018. - С. 141-145.
20. Шульга И.В. Главный приоритет - защита прав человека и гражданина // Мировой судья. 2017. № 6. С. 35 - 39.
21. Сделал перепланировку - разрушил дом! / [Электронный ресурс] // URL: <https://opsp.ru/stroitelstvo/sdelal-pereplanirovku-razrushil-dom.html> (дата обращения 20.04.2021)
22. «Недвижимость» РИА НОВОСТИ / В Мосжилинспекции назвали самые частые варианты незаконной перепланировки [Электронный ресурс] // URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e57708b9a79478b74076ea6> (дата обращения 20.04.2021)
23. Проекты нормативных правовых актов / Московская городская Дума [Электронный ресурс] // URL: <https://duma.mos.ru/ru/40/regulation_projects> (дата обращения 20.04.2021)
24. Свыше 100 случаев нарушений правил перепланировки выявили в Подмосковье в 2018 году. Официальный сайт Правительства Московской области.ХЖЬ: <https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/newssubmoscow/svyshe-100->sluchaev-narushenii-pravil-pereplanirovki-vyyavili-v-podmoskove-v-2018-godu (дата обращения: 20.04.2021).
25. Информация о рассмотрении дел об административных правонарушениях. ОфициальныйсайтГосударственнойЖилищнойинспекции Вологодской области. URL: <https://gzhi.gov35.ru/vedomstvennayainformatsiya/> statistika/administrativnye-pravonarusheniya/ (дата обращения: 20.04.2021).
1. Ожегов С.И. Словарь русского языка / Под ред. Н.Ю. Шведовой. 18-е изд., стереотип. М., 1986. С. 167. [↑](#footnote-ref-1)
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Российская газета. - 2005. - №1. [↑](#footnote-ref-2)
3. Минина, А.А. Право собственности: учебное пособие / А.А. Минина, Г.И. Абраменко, П.В. Сляднев, А.Т. Богатырёва, Р.В. Беспалов. - Ставрополь: Издательско-ин- формационный центр «Фабула», 2019. - 84 с. [↑](#footnote-ref-3)
4. Перепадя, С.М. Право на жилище: миф, реальность, дискриминация / С.М. Перепадя, О.А. Перепадя, А.А. Минина // Семейное и жилищное право. - 2017. - № 4. - С. 4648. [↑](#footnote-ref-4)
5. Кудрявцева, Л.В. О некоторых проблемах переустройства (перепланировки) жилых помещений / Л.В. Кудрявцева, А.А. Бобровский // Актуальные проблемы современности. - 2017. - № 2 (16). - С.16-20 [↑](#footnote-ref-5)
6. Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 N 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"// "Российская газета", N 95, 06.05.2005 [↑](#footnote-ref-6)
7. Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В. Переустройство и перепланировка жилых помещений. 2-е изд., перераб. и доп. // М. 2018. 47 с. [↑](#footnote-ref-7)
8. «Недвижимость» РИА НОВОСТИ / В Мосжилинспекции назвали самые частые варианты незаконной перепланировки [Электронный ресурс] // URL: https://realty.rbc.ru/news/5e57708b9a79478b74076ea6 (дата обращения 20.04.2021) [↑](#footnote-ref-8)
9. Сделал перепланировку - разрушил дом! / [Электронный ресурс] // URL: <https://opsp.ru/stroitelstvo/sdelal-pereplanirovku-razrushil-dom.html> (дата обращения 20.04.2021) [↑](#footnote-ref-9)
10. Цуканова Е.Ю., Бочарова И.А. Некоторые проблемы ответственности за незаконную перепланировку помещения в многоквартирном дома // Гражданское право. Изд гр. ИП Шелистов Денис Александрович (Издательский центр "Quantum") № 5. 2019. С. 600-603 [↑](#footnote-ref-10)
11. Гуев А.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. Дело, 2016. 384 с. [↑](#footnote-ref-11)
12. Проекты нормативных правовых актов / Московская городская Дума [Электронный ресурс] // URL: <https://duma.mos.ru/ru/40/regulation_projects> (дата обращения 20.04.2021) [↑](#footnote-ref-12)
13. 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. -2003. [↑](#footnote-ref-13)
14. Чуб В.С. Некоторые вопросы правового регулирования перепланировки и переоборудования жилых помещений / В.С. Чуб, К.С. Авакян // Перспективы развития институтов права и государства: сборник научных трудов Международной научной конференции / отв. ред. А.А. Горохов. - 2018. - С. 141-145. [↑](#footnote-ref-14)
15. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ // Российская газета. - 1994. - №238-239. [↑](#footnote-ref-15)
16. Федорова И.А. Особенности государственной регистрации прав на объекты недвижимости / И.А. Федорова, А.И. Катогарова // Экономика. Право. Общество. - 2016. - №4 (8). - С. 61-65. [↑](#footnote-ref-16)
17. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195- ФЗ (ред. от 02.08.2019)// СЗРФ. 2002. № 1 (ч. 1). Ст. 1. [↑](#footnote-ref-17)
18. Жилинспекциям упростят доступ в квартиры россиян. Информационное агентство «РБК». URL: <https://realty.rbc.ru/>news/59c0db229a79477ebdbc680f. (дата обращения: 20.04.2021). [↑](#footnote-ref-18)
19. Свыше 100 случаев нарушений правил перепланировки выявили в Подмосковье в 2018 году. Официальный сайт Правительства Московской области.ХЖЬ: <https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/newssubmoscow/svyshe-100->sluchaev-narushenii-pravil-pereplanirovki-vyyavili-v-podmoskove-v-2018-godu (дата обращения: 20.04.2021). [↑](#footnote-ref-19)
20. Информация о рассмотрении дел об административных правонарушениях. ОфициальныйсайтГосударственнойЖилищнойинспекции Вологодской области. URL: <https://gzhi.gov35.ru/vedomstvennayainformatsiya/> statistika/administrativnye-pravonarusheniya/ (дата обращения: 20.04.2021). [↑](#footnote-ref-20)
21. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019)//СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410. [↑](#footnote-ref-21)
22. Решение Подольского городского суда Московской области от 28.06.2018 по делу № 2-2955/18. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/> iW8c8CoakwlV/ (дата обращения: 20.04.2021). [↑](#footnote-ref-22)
23. Бочарникова Б. В. Риски «идентификации» при залоге жилого помещения с несогласованной перепланировкой и (или) переустройством // Актуальные проблемы российского права. 2016. № 12 (73). С. 84-92. [↑](#footnote-ref-23)
24. Рахвалова М. Н. Изменение жилого помещения вследствие его перепланировки и (или) переустройства: теория и практика // Вестник ОмГУ. Серия. Право. 2016. №3 (48). С. 101 - 107. [↑](#footnote-ref-24)
25. Фольгерова Ю. Н. Перепланировка жилых помещений // Вестник ВятГУ. 2017. №14. С.239 - 243. [↑](#footnote-ref-25)