

Пахомова А. О.

Студент 3 курса

Факультет Гражданское право. Гражданский процесс

КГУ им. К.Э. Циалковского

г. КАЛУГА

Научный руководитель

Красина Е. Н.

доцент кафедры юриспруденции

КГУ им. К.Э. Циалковского

ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И ПЕРЕУСТРОЙСТВА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РФ

***Аннотация:** Определения понятия перепланировки и переустройства жилого помещения в Жилищном кодексе РФ. Нормы установленные в данном кодексе регулируют права пользования собственностью и обязанности их обладателей.*

***Ключевые слова:** Жилищный кодекс, перепланировка, переустройство, жилое помещение.*

Pakhomova A.O.

Student 3 term

Faculty of Civil Law. Civil process

KSU named after K.E. Tsiolkovsky

г. КАЛУГА

Scientific adviser

Krasina E. N.

Associate Professor of the Department of Jurisprudence

KSU named after K.E. Tsiolkovsky

THE CONCEPT AND SIGNS OF REDEVELOPMENT AND RECONSTRUCTION OF RESIDENTIAL PREMISES ACCORDING TO THE LEGISLATION OF THE RUSSIAN FEDERATION

Annotation: Definitions of the concept of redevelopment and reconstruction of residential premises in the Housing Code of the Russian Federation. The norms established in this Code regulate the rights to use property and the obligations of their owners.

Key words: Housing Code, redevelopment, reconstruction, residential premises.

Прежде чем перейти к понятиям перепланировки и переустройства, сначала следует дать понятия термину «жилое помещение» и разобраться в том, каковы его признаки и что к нему относится.

В пункте 2 статьи 15 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) содержится понятие «жилого помещения». 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. Определение сразу дает ключевые признаки, присущие всем жилым помещениям.

В монографии Белова В.А. «Жилое помещение и обязательственные отношения» выделяются четыре признака жилого помещения:

1. Объект недвижимости.

Кандидат юридических наук Гришаев С.П. в комментариях к нормам жилищного законодательства справедливо указывает, что принадлежность жилых помещений к недвижимости установлена в ЖК РФ. В Гражданском кодексе РФ (далее – ГК РФ) о жилых помещениях как разновидности недвижимого имущества не упоминается, но согласно статье 8.1, 130, 131 ГК РФ этот признак содержит в себе следующие элементы:

- регистрация в государственном кадастре недвижимости;
- прочная связь с землёй;
- отсутствие реальной возможности перемещения в пространстве без несоразмерного ущерба.

2. Обособленность и изолированность.

Понятия определения обособленности и изолированности в законодательстве отсутствует, но уполномоченные органы определяют их следующим образом: изолированность – это возможность исключения

доступа в помещение посторонних лиц, обособленность – это наличие перегородок или стен. Подобное объяснение усматривается у правоприменителей – условием изолированности жилого помещения считается существование отдельного входа (выхода) из мест совместного пользования в квартире (жилом доме), подобное помещение не используется гражданами, которые проживают в других жилых помещениях (комнатах) (или этим же гражданином), для прохода в свои жилые помещения в квартире (жилом доме).

3. Пригодность для постоянного проживания.

Этот признак раскрывается путем соответствия жилого помещения аспектам благоустроенности согласно к условиям подходящего населенного пункта. В свою очередь, основания для признания жилого помещения негодным для проживания содержатся в разделе III постановления Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47.

4. Соответствие установленным техническим, санитарным и иным требованиям законодательства.

В учебном пособии «Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды» Лужиной А.Н. подробно разобраны требования, каким обязано соответствовать жилое помещение. Которые, в свою очередь, находят утверждение в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения негодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47.

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

- 1) Комната;
- 2) Часть квартиры или вся квартира;
- 3) Часть жилого дома или весь дом.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 24.12.2018) «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», жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений дополнительного использования, приготовленных для удовлетворения гражданами бытовых и других нужд, объединенных с их проживанием в нем.

Квартира – это структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Перечень, указанный в постановлении Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 24.12.2018) «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», был дополнен пунктом 5 следующего содержания: «Садовый дом признается жилым домом и жилой дом - садовым домом на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом (далее - уполномоченный орган местного самоуправления)».

Этот пункт дал гражданам право признания садового дома жилым домом и наоборот жилого дома садовым домом, без обращения в суд, соблюдая порядок, содержащийся в VI разделе постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.

Все рассмотренные выше признаки, являются основополагающими жилого помещения. Но, в отдельных случаях законодатель вводит благоустроенность в качестве дополнительного признака. Этот признак первоначально применяется в отношении жилых помещений, в составе социального, муниципального жилищных фондов и государственного использования. Данный признак в значительной мере определяет его рыночную стоимость.

Признак благоустроенности является одним из важнейших в ЖК РФ при решении вопросов связанных с выселением граждан из жилых помещений, полученных по договору социального найма. Статья 84 ЖК РФ предусматривает выселение граждан, производимое в судебном порядке, является возможным с предоставлением жилых помещений, так и без таковых.

Следовательно, можно сделать вывод, чтобы считаться жилым помещением оно должно отвечать определенным требованиям. Соответствующее всем изложенным требованиям жилое помещение, сможет удовлетворить потребности граждан. Для большей комфортности жилого помещения, допускается его перепланировка и переустройство, но главное соблюсти установленный законодательством порядок их осуществления, и исключить нарушения законных интересов и прав других граждан.

Жилищный кодекс РФ уже содержит главу 4 по вопросу регулирования переустройства и перепланировки помещения, но в старом ЖК РСФСР, была только статья 84 с формулировкой общих правил таких действий.

Статья 25 ЖК РФ содержит определения перепланировки и переустройства:

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

2) Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Эти термины связаны единым последствием – в облик жилого помещения (и в технический паспорт), в следствии данных действий будут внесены изменения. Но так как, изменения что вносятся в различные образующие жилого помещения (конфигурацию), их и принято разграничивать между собой на перепланировку и переустройство.

Толковый словарь русского языка Ожегова С.И. и Шведовой Н.Ю. «конфигурация» представляет собой «внешнее очертание, а также взаимное расположение предметов или их частей».

Проведения работ по переустройству и перепланировке регулируется не только главой 4 ЖК РФ. Данные понятия развернуто детализируются в нормах Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Перепланировка – это любое изменение несущих конструкций жилого помещения, перечень которых изложен в п.п.2п.1.7.1. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя №170.

Перепланировка – внутреннее переустройство квартиры в форме соединения комнат с кухней или прихожей, объединения жилых комнат, объединения ванной комнаты с туалетом – таким образом, перепланировка жилого имущества – это изменение конфигурации, которое затрагивает несущие стены, потолки, полы, поэтому необходимо отражения изменений в техническом паспорте. Тогда любые перечисленные действия, которые не несут изменения в техническом паспорте, не рассматриваются как перепланировка и переустройство жилого помещения.

Можно сделать вывод, что перепланировка это все что связано с горизонтальными перекрытиями и стенами, так как изменения несущих конструкций является перепланировкой.

Переустройство жилого помещения – этому термину уделяется особое внимание в главе 4 ЖК РФ. В статье 25 ЖК РФ формулируется лишь обобщённый перечень работ по переустройству. Его, как и по перепланировке, дополняют положения, изложенные в п.1.7.1 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя №170. Там же, в качестве синонима переустройства использован термин «переоборудование».

Любые, переделки, называемые переустройством, влекут внесения изменений в общие сведения о строении, либо в инвентаризационную оценку квартиры, либо характеристику жилого помещения, либо, собственно, в план помещения.

Жилищным кодексом РФ определено требование изготовления технического паспорта.

Согласно, статьи 19 п. 5 ЖК РФ «Государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям)».

Форма данного документа содержится в приложении 13 Приказа Минземстроя РФ от 04.08.1998 №37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации».

Технический паспорт жилого помещения состоит из четырех разделов, включающих следующие сведения: о субъекте права (при долевой собственности — о доле каждого субъекта); о правоустанавливающих документах на квартиру; план квартиры (выкопировка из поэтажного плана дома); подробная экспликация площади квартиры, техническое описание квартиры с описанием ее конструктивных элементов (материал, конструкция

или система, отделка), а также водо- и электроснабжения, канализации, душа, ванн, сауны или бассейна, лоджий или балконов. И, в техническом паспорте указывается полная и остаточная стоимость квартиры.

Для того чтобы понять попадают ли действия собственника под признаки вышеуказанных понятий или нет, следует ознакомиться с техническим паспортом помещения, с экспликацией, убедиться, что предполагаемые изменения не нарушат существенный порядок помещений и их метраж. Потому как после проведения ремонтных работ изменится расположение несущих перегородок, добавятся дополнительные проемы, тогда правильный вид помещения перестает соответствовать зафиксированному плану и экспликации БТИ (Бюро технической инвентаризации). Согласно закону, владелец обязан предварительно согласовать планируемые изменения, для того чтобы по окончании работ внести соответствующие изменения в документ БТИ, который в дальнейшем нужно предоставить в Росреестр для регистрации права собственности квартиры.

Собственникам, которые начали перепланировку или переустройство, следует помнить, что в соответствии с п.2 ст. 4 Закона Калужской области от 24.04.2014 № 564-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Калужской области» – "Не допускается нарушение тишины и покоя граждан при производстве строительных и (или) ремонтных работ в многоквартирных домах с 7.00 до 8.00 (с понедельника по пятницу включительно), с 7.00 до 10.00 (в субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни), с 13.00 до 15.00 и с 21.00 до 23.00 (ежедневно)."

Перепланировка и переустройство имеют два различия:

В первую очередь – размером работы, связанным с проектированием жилых помещений, и во вторую очередь, перечнем профильных требований, какие ожидает учесть в том или ином плане – подробно об этом в следующей главе. В данный момент для сравнения, отметим, что для придания законного статуса перепланировке нужно иметь

план с строительным разделом и согласовывать его в определенном органе местного самоуправления, который, как инстанция, в различных субъектах федерации может называться по-разному.

Работы по переустройству согласовываются также в органах местной власти, при этом предусматриваются требования профильных организаций и учреждений, которые отражаются в дополнительных разделах проектной. Иными словами, инженер-проектировщик должен учесть отвечающие противопожарные, санитарные и иные нормы, с которыми связана специфика переустройства жилого помещения. Например, при изменении системы вентиляции или отопления, делается проект, в котором помещение в переустроенном состоянии соответствует действующим санитарным нормам и правилам, и в частности – СНиП 41-01-200350 «Отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха».

Данный вопрос отражен в судебной практике. В Постановлении Федерального арбитражного суда Центрального округа от 8 ноября 2012 года по делу N А14-9730/201224, сказано, что «в отличие от переустройства при перепланировке меняется только внутренняя конфигурация помещения, то есть при перепланировке изменения происходят внутри стен помещения, не выходя за их пределы».

Ключевым же различием переустройства от перепланировки квартиры является то, что при переустройстве не меняется конфигурация помещения, меняются только параметры инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или иного оборудования. При перепланировке же жилого помещения изменяется его общая конфигурация, то есть модифицируется размещение стен перегородок, высота потолков. Впрочем, и в том, и в другом случае, как выяснилось в ходе рассмотрения, переоборудование жилого помещения будет рассматриваться в качестве переустройства или перепланировки, исключительно если это переоборудование требует внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Использованные источники:

1. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // «Собрание законодательства РФ», 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 14, ст. 15.
2. Белов В.А. Жилое помещение и обязательные отношения. – М.: Юстицинформ, 2018.С.8.
3. Гришаев С.П. Постатейный комментарий к ЖК РФ // СПС КонсультантПлюс. 2021. С. 56 – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
4. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176) / КонсультантПлюс (consultant.ru)
5. Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 (ред. от 04.09.2000) "Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступающими в силу с 19.05.2008) / КонсультантПлюс (consultant.ru)
6. Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Калужской области от 24 апреля 2014 - docs.cntd.ru
7. <Письмо> Минстроя России от 27.06.2017 N 22578-АС/08 <По вопросу разъяснения статуса СП 60.13330.2012 "СНиП 41-01-2003 "Отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха"> /КонсультантПлюс (consultant.ru)
8. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 8 ноября 2012 года по делу N А14-9730/2012 «По иску Комаровой С.В. к Администрации ГО г. Воронеж об обязанности администрации городского округа город Воронеж выдать соглашение на устройство отдельного входа в квартиру без получения разрешения на реконструкцию, без получения решения о согласовании перепланировки, и без получения согласия собственников помещений в указанном доме»// Архив судебных решений (cntd.ru)
9. Ожегов С.И. и Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка: 80 000 слов и фразеологических выражений / Российская академия наук. Институт русского языка им. В.В. Виноградова. – 4-е изд., дополн. – М., 1998. С. 292

10. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 27.07.2020) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или... / КонсультантПлюс (consultant.ru)
11. Письмо Росреестра от 9 января 2014 г. № 14-исх/00072-ГЕ/14 «О направлении писем по вопросу, связанному с изолированностью и обособленностью помещений в здании или квартире» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 11.03.2019)
12. <Письмо> ФГБУ "ФКП Росреестра" от 05.08.2013 № 08-2508-КЛ "О рассмотрении обращения" - КонсультантПлюс (consultant.ru)
13. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 27.07.2020) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или... / КонсультантПлюс (consultant.ru)
14. Лужина А.Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: учебное пособие. – М.: РГУП, 2017 С.46