

Балакшина Таисия Владимировна

студентка

ФГБОУ ВО «Российский экономический
университет им. Г.В. Плеханова»

г. Москва

ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Аннотация: в статье анализируются вопросы, связанные с переустройством и перепланировкой жилого помещения. Автор рассматривает определения данных процедур, а также комплекс мероприятий, которые в них входят. Исследуются вопросы последствий за осуществление незаконного переустройства или перепланировки жилого помещения, а также выявляются проблемы и противоречия законодательного регулирования по данному вопросу. Предлагаются изменения в действующее жилищное законодательство.

Ключевые слова: переустройство, перепланировка, жилое помещение, объединение комнат, жилищное законодательство.

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 [4]. 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.

Для начала стоит определить, что представляет собой само жилое помещение. Так, согласно ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее –

ЖК РФ [1]) 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).

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 несколько 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 обратиться к специальному нормативно-правовому акту – Постановлению Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» [3], 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 перепланировке, 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 [6, с. 143].

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 [2]) 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 [5, с. 63]. 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.

Список литературы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Российская газета. – 2005. – №1.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Российская газета. – 1994. – №238–239.
3. 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.
4. Жилищное право/ Р.А. Курбанов, О.В. Шведкова, Л.Л. Баланюк [и др.]; под общей редакцией Р.А. Курбанова. – М., 2019.
5. 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.
6. 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.