

Сорочинский Артем Витальевич

студент

Масленникова Людмила Владимировна

канд. юрид. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный
аграрный университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Аннотация: статья рассматривает отдельные вопросы в переустройстве и перепланировке жилых помещений. В статье разграничиваются понятия: «переустройство», «перепланировка» и «реконструкция», в том числе с учетом материалов судебной практики. Проанализированы Жилищный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации и внесены отдельные предложения по дополнению действующего законодательства.

Ключевые слова: переустройство, перепланировка, реконструкция, многоквартирный дом, жилые помещения, нежилые помещения, самовольное переустройство, самовольная перепланировка.

Жилищный кодекс РФ (далее ЖК РФ) в статье 25 содержит понятия переустройства (установка, замена или перенос инженерных сетей, или различного оборудования) и перепланировки (изменение конфигурации жилого помещения) [1]. В ЖК РФ нет полного перечня работ, связанных с указанными понятиями. Однако в п. 1.7.1 Постановления «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» [2] отражается список работ, которые может совершать гражданин в процессе переустройства и перепланировки. Опираясь на данный нормативный акт, следует вывод, что понятия переустройство и перепланировка различаются между собой не только по виду выполняемых работ, но и по виду полученных результатов.

Одни ученые делают вывод о том, что термины не имеют точного определения, из-за чего на практике возникает проблема в осуществлении определенных работ. А.М. Алешкевич отмечает, что в определении понятия перепланировки есть слово конфигурация, однако оно не закреплено в федеральном законодательстве [3].

Другие ученые, рассматривая понятия переустройство и перепланировка упоминают о том, что, совершая работы неправомерно возникают самовольные постройки, например, Е.С. Крюкова, считает, что данные понятия необходимо разграничивать, поскольку самовольная постройка влечет за собой создание нового объекта [4].

В ЖК РФ не отражено, что переустройство и перепланировка в многоквартирных домах может проводиться не только в жилых помещениях, но и в нежилых. Статьей 26 ЖК РФ установлено, что согласование о совершении любых видов работ должно производиться до начала этих работ, однако, в материалах судебной практики содержатся такие решения судов, из которых делается вывод, что судом может быть выполнение работ и без разрешения. Если спор будет передан на рассмотрение в суде, то суд может оставить переустроенное или перепланируемое помещение в том состоянии, которое создали граждане вследствие самовольного переустройства или перепланировки. Опыт судебной практики это подтверждает: так, Петроградский районный суд г. Санкт-Петербург рассмотрел гражданское дело гражданина Рябова о сохранении жилого помещения в перепланируемом виде. Суд, ссылаясь на часть 4 статьи 29 ЖК РФ, сделал вывод, что данное жилое помещение не опасно создает угрозу для жизни. Также была проведена экспертиза, в ходе которой выяснилось, что жилое помещение соответствует строительным правилам [5].

Стоит отметить, что в жилищном законодательстве отсутствует понятие реконструкции жилья, поэтому применяя аналогию закона (статья 7 ЖК РФ), следует применить положения Градостроительного кодекса [6] (пункт 14 статья 1), в котором содержится понятие реконструкции объектов капитального

строительства – это изменение параметров части или всего объекта капитального строительства.

При реконструкции многоквартирного дома запрещено создавать новые объекты, следует сохранять объект в прежней структуре. Для разграничения понятий перепланировки и реконструкции, можно обратиться к «Обзору судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме», в котором отражено, что изменение таких параметров многоквартирного дома, как высота, количество этажей, площадь и объем, является реконструкцией такого дома [7].

В ЖК РФ определяет термины переустройство и перепланировка, однако понятие реконструкция в кодексе отсутствует, поэтому мы считаем, что необходимо дополнить Федеральное законодательство положениями о реконструкции.

Список литературы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 23.03.2024).
2. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 (с изм. от 22.06.2022) «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 №5176)
3. Алешкевич А.М. Пробелы в сфере правового регулирования переустройства и перепланировки жилого помещения / А.М. Алешкевич, А.К. Рзаева // Юридическая наука. – 2020. – №5. – С. 61–63. – EDN BPOAXP
4. Крюкова Е.С. Последствия самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения / Е.С. Крюкова // Юридический вестник Самарского университета. – 2015. – №2. – С. 72–79. – EDN UNZHDB
5. Решение №2-1547/2020 2-1547/2020 (2-3428/2019;)-М-2831/2019 2-3428/2019 М-2831/2019 от 30 января 2020 г. по делу №2-1547/2020
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024).

7. Обзор судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.12.2023).