

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Кафедра «Гражданское право и гражданское судопроизводство»

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ОФОРМЛЕНИЯ САМОВОЛЬНЫХ
ПЕРЕУСТРОЙСТВ И ПЕРЕПЛАНИРОВОК ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

ФГАОУ ВО «ЮУрГУ» (НИУ) – 40.03.01. 2017. 430. ВКР

Руководитель работы, канд. юрид. наук,
доцент кафедры

_____ Наталья Владимировна Дулатова
_____ 2021 г.

Автор работы,

студент группы Ю-430

_____ Дарья Михайловна Рымашевская
_____ 2021 г.

Нормоконтролер, преподаватель

_____ Любовь Владимировна Суханова
_____ 2021 г.

Челябинск

2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1 ГЛАВА ПОНЯТИЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВА, ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИИ	7
1.1 Понятие жилого помещения.....	7
1.2 Понятие переустройства, перепланировки жилых помещений.....	13
2 ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПЕРЕУСТРОЙСТВА, ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	23
3 ГЛАВА ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ В СФЕРЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	27
3.1 Правовые основания для отказа в согласовании переустройства и переоборудования жилого помещения.....	27
3.2 Ответственность за самовольное переустройство и переоборудование жилых помещений.....	34
3.3 Сохранение самовольных переустройств и переоборудований жилого помещения.....	45
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	55
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	57

ВВЕДЕНИЕ

Многие люди в целях сделать свою квартиру более комфортной для проживания делают перепланировку или переустройство жилого помещения. Но для того чтобы начать работу, нужно собрать все необходимые документы и приступить к их оформлению. Большинство людей ссылаются на п. 2 ст. 209 Гражданского Кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ¹ (далее ГК РФ), там указано, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия. Но в данной статье есть небольшая оговорка, согласно которой даже если вы собственник данного жилья, то вы не можете и не должны нарушать права и охраняемые законом интересов других лиц. Если собственник не будет соблюдать закон, будет делать в квартире все, что захочет, то у него будут проблемы не только с законом, но и с другими жильцами жилого дома.

По мнению Ю.Н. Фольгеровой² до вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ³ (ред. от 30.04.2021) (далее ЖК РФ)³ порядок переустройства и перепланировки жилых помещений специально не регулировался на федеральном уровне. На практике суды в основном применяли положение статьи 222 ГК РФ о самовольной постройке. Раньше ЖК РСФСР⁴ содержал только одну статью, которая определяла лишь общие правила проведения переустройства и перепланировки жилых помещений. После принятия ЖК РФ изменился механизм правового регулирования переустройства и перепланировки

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. ст. 3301.

² Фольгерова. Ю.Н. Перепланировка жилых помещений // Вестник Вятского государственного гуманитарного университета. 2006. № 14. С. 239-243.

³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1).

⁴ Жилищный кодекс РСФСР от 24.06.1983 // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 24.06.1983. №26. ст. 883.

жилых помещений.

Во-первых, в ЖК РФ теперь включена отдельная глава, которая посвящена регулированию данных вопросов, она содержит достаточно детальное описание порядка взаимодействия собственника жилого помещения или уполномоченного собственником лица, и органа, который осуществляет согласование переустройства или перепланировки жилого помещения.

Во-вторых, в ней предусмотрены последствия осуществления самовольного переустройства или перепланировки из-за нарушений в этой сфере.

В-третьих, была сделана попытка на уровне закона определить категории «переустройство» и «перепланировка».

Актуальность данной темы обусловлена тем, что большое количество граждан обращается в органы исполнительной власти с заявлением о планирующемся переустройстве или перепланировке жилого помещения, также и в судебные органы с исками о признании произведенных перепланировок или переустройств с соблюдением всех технических правил.

Целью работы является раскрытие правовых понятий «переустройство» и «перепланировка», исследование их правового регулирования, определение порядка осуществления, выявление проблем в данной сфере и разработка предложений по их устранению. В соответствии с целью были сформулированы задачи:

- раскрыть понятия «переустройство» и «перепланировка»;
- изучить условия осуществления переустройства и перепланировки;
- определить порядок осуществления переустройства и перепланировки;
- выявить последствия незаконной перепланировки и переустройства жилых помещений.

Объектом исследования в работе являются правовые отношения по

проведению перепланировки и переустройства жилых помещений.

Предметом в работе выступают нормы жилищного, гражданского законодательства, материалы судебной практики, научная и учебная литература по данной тематике.

В процессе написания работы были изучены и использованы следующие нормативные правовые акты: Конституция Российской Федерации¹, Жилищный Кодекс Российской Федерации, Гражданский Кодекс Российской Федерации, Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации»², Комментарии к Жилищному Кодексу Российской Федерации³, Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»⁴.

Теоретической основой работы послужила специальная юридическая литература, посвященная тематике проводимого исследования В.Т. Батычко, А.А. Бетяев, П.В. Крашенников, Г.И. Кругликов, Л.И. Кузнецова, С.Н. Ностенко, И.И. Ромашкова.

Методологическую основу дипломной работы составили совокупность общенаучных и частно-научных методов познания, а именно: анализ, сравнение и вытекающие из него частно-научные методы: системный, сравнительно-правовой, метод правовой статистики, метод изучения судебной практики и другие методы.

Содержащиеся в работе положения могут быть использованы в научно-исследовательской деятельности, в учебном процессе

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 01.07.2020 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 01.07.2020, № 31, ст. 4398.

² Приказ Минземстроя РФ «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.08.1998 № 37.

³ Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Коршунова Н.М. М.: Эксмо, 2015.

⁴ Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

образовательных учреждений, проведении занятий в системе профессиональной подготовки, а также при разработке учебно-методических материалов.

Цель и задачи исследования обусловили структуру работы, которая состоит из введения, двух глав, анализа правоприменительной практики, методической разработки, заключения, списка литературы.

ГЛАВА 1 ПОНЯТИЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВА, ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1.1. Понятие жилого помещения

Согласно гражданскому и жилищному законодательству жилые помещения бывают различных видов, к ним относят:

- Квартиры
- Жилые дома
- Изолированные комнаты в квартирах и жилых домах.

В соответствии с ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ ЖК РФ: «Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.»¹

Из определения можно выделить следующие признаки:

-жилое помещение должно представлять собой изолированное помещение. Изолированность - это обязательное условие признания помещения жилым.

Значение «изолированности» заключается в обособлении индивидуального жизненного пространства человека от непосредственной среды обитания других лиц. Жилое помещение как вещь имеет границы.

Только изолированное помещение может выступать самостоятельным объектом гражданских и жилищных прав. Так, согласно ст. 673 ГК РФ предметом договора найма жилого помещения может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом либо одна или несколько комнат). Исключение из

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). ст. 15.

этого правила допускается в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 685 ГК РФ и ч. 1 ст. 76 ЖК РФ, когда предметом договора поднайма жилого помещения может выступать часть жилого помещения. В этом случае законом не исключена вероятность того, что объектом прав может стать также неизолированное жилое помещение либо часть помещения — определенная жилая площадь. Такие объекты не могут быть отнесены к жилым помещениям, поскольку не обладают признаком «изолированности» (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ). В связи с этим возможность возникновения прав и обязанностей по договору поднайма в отношении неизолированных частей жилого помещения не согласуется с ч. 1 ст. 15 ЖК РФ, согласно которой объектами жилищных прав являются жилые помещения. Данное противоречие, скорее всего, является следствием непоследовательности законодателя при описании системы объектов жилищных прав в главе 2 раздела 1 ЖК РФ.

-жилое помещение должно являться недвижимым имуществом, т.е. объектом, перемещение которого невозможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению. Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Такие жилые помещения, как квартира и комната, казалось бы, не имеют непосредственной связи с землей. Однако такая связь прослеживается у них в качестве составной части жилого дома. Кроме того, помещение, не являющееся недвижимым имуществом, не может быть признано жилым.

-жилое помещение должно отвечать необходимым санитарным и техническим правилам, иным требованиям законодательства.

Представляется необходимым обратить внимание на то, что в российском законодательстве наряду с понятием «жилое помещение» используется понятие «жилище». Конституционные положения охраняют

«право на жилище», на «неприкосновенность жилища» и др. Кроме того, термин «жилище» используется в Уголовном кодексе Российской Федерации¹ (далее - УК РФ) и Уголовно-процессуальном кодексе Российской Федерации (далее - УПК РФ)². Так, в примечании к ст. 139 УК РФ под жилищем понимаются: индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и пригодное для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящее в жилищный фонд, но предназначенное для временного проживания. Аналогичное понятие используется и в УПК РФ (ст. 5). Очевидно, что данные понятия шире предлагаемых в гражданском и жилищном законодательстве.³

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «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»⁴ жилое помещение должно отвечать следующим требованиям:

- требования к ограждающим и несущим конструкциям жилого помещения, они должны находиться в работоспособном состоянии, чтобы обеспечить безопасность граждан;

- требования к обустройству и оборудованию жилого помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для предупреждения риска получения травм жильцами дома;

¹ Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 24.02.2021) // Собрание законодательства РФ. 17.06.1996. № 25, ст. 2954.

² Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации» от 18.12.2001 № 174-ФЗ (ред. от 05.04.2021, с изм. от 13.04.2021) // Российская газета. № 249, 22.12.2001.

³ Крашенинников П.В. Жилищное право. Москва: Статут, 2020. С. 156.

⁴ Постановление Правительства РФ «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» от 28.01.2006 № 47 (ред. от 27.07.2020) // «Собрание законодательства РФ» 6.02.2006. № 6. ст. 702.

- требования к инженерным системам в жилом помещении, оно должно быть обеспечено электричеством, водоснабжением, водоотведением, отоплением и вентиляцией. К инженерным системам применяются разработанные требования безопасности;

- жилые помещения, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем;

- доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта, размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах не допускается, размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается (оборудование уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней возможно в квартирах, расположенных в двух уровнях).

На основании ч. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Жилое помещение, являющееся объектом договора социального найма, как правило, должно быть благоустроенным применительно к условиям населенного пункта, в котором находится.

По своей сути жилые помещения относятся к сложным объектам, т.е. они образуются из вещей, которые составлены искусственно из нескольких соединенных между собой частей. В состав таких объектов всегда в качестве главной вещи входит само помещение, непосредственно предназначенное для удовлетворения жилищных потребностей граждан. Наряду с помещением в состав объекта входят другие вещи либо имущественные права. При этом их состав зависит от вида жилого помещения.

При рассмотрении такого специфического объекта гражданского и жилищного права, как жилое помещение, нельзя обойти вниманием теоретическую дискуссию, посвященную сущности объекта. По существу сведение и анализ различных позиций, высказанных в литературе по данному поводу, первым произвел Б.М. Гонгало¹, который выделил «концепцию фикции», «концепцию пространства», а также «концепцию материального объекта».

«Концепция фикции». По мнению Е. А. Суханова, «жилищное законодательство относит к объектам недвижимости квартиры и иные жилые помещения в жилых домах и иных строениях, т.е. по сути - составные (несамостоятельные) части недвижимых объектов». И далее: «...законодательное объявление их недвижимостями - самостоятельными объектами гражданских правоотношений - в действительности представляет собой юридическую фикцию, вызванную к жизни остротой жилищной проблемы и определенными недостатками законодательства».

В Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе указывается: «Помещение в отличие от здания лишено какого-либо материального выражения. Таким образом, помещение - это вещь исключительно в юридическом смысле этого слова».

«Концепция пространства». Некоторое распространение имеет точка зрения, в соответствии с которой помещение есть пространство, ограниченное трехмерным замкнутым контуром, который имеет вход. Впрочем, иногда «пространственная теория» выглядит по-иному: по мнению С. А. Степанова, «недвижимые вещи суть пространство, ограниченное «чужими» правами. Недвижимости неминуемо есть перераспределение субъективных прав».²

¹ Гонгало Б.М. Жилые и нежилые помещения - объекты недвижимости // Российское право: образование, практика, наука. № 9 (62). 2019. С. 26-30.

² Степанов С. А. Парадокс недвижимых вещей // Проблемы теории гражданского права. Вып. 2. Институт частного права. М., 2016. С. 142.

В сущности, «концепция фикции» и «концепция пространства» - «близнецы-братья», поскольку та и другая базируются на отрицании материальности жилого помещения, отрицании недвижимого характера жилого помещения, объявлении квартиры, комнаты недвижимостью в силу закона, а, не исходя из естественных свойств.

Концепция материального объекта. По мнению ряда исследователей, жилое помещение представляет собой вещь. Причем вещь недвижимую. К тому же, недвижимую по природе.

Появление указанных концепций связано с тем, что традиционно помещение признавалось предметом материального мира. На практике допускается отдельное владение, например, частями торгового помещения. Нет основания отрицать такое владение, когда оно действительно отграничено, не идеально только долей участия, но и материально». И далее указывается, что «нередки случаи такого рода, что одному лицу принадлежит лавка, а другому - подвал под лавкой.

О. А. Красавчиков, характеризуя объект жилищного отношения, отмечал: «Отграничение данного объекта от объекта всех иных имущественных (экономических) отношений, регулируемых гражданским правом, состоит в том, что таковым выступает локализованная часть «второй природы», то есть природы, созданной руками человека, которая материализована, овеществлена в виде известного сооружения, точнее его определенного строительно-архитектурного компонента, в виде квартиры или комнаты, специально предназначенной для проживания».¹ П. И. Седугин указывает: «Согласно ст. 130 ГК РФ здания (в том числе жилые помещения) относятся к недвижимости (недвижимому имуществу)».² О жилых помещениях как недвижимости говорит П. В. Крашенинников.³

¹ Красавчиков О. А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа. Свердловск, 1981. С. 234.

² Седугин П.И. Жилищное право М.: Инфра. 2016. С. 212.

³ Постатейный комментарий Федеральный закон. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под общ. ред. П. В. Крашенинникова. М., 2017. С. 11-18.

Изучив концепции, мнение сторонников концепции материального объекта кажется более подходящей. Нельзя согласиться с тем, что жилые помещения несамостоятельная часть недвижимого (концепция фикции) или ограниченное пространство (концепция пространства).

1.2. Понятие переустройства, перепланировки жилых помещений

В Жилищном кодексе РСФСР содержалась только одна статья, посвященная вопросам перепланировки или переустройства. В ЖК РФ содержится целая глава, посвященная этим вопросам, они установлены в ст. 25-29 ЖК РФ. Некоторые случаи переустройства и перепланировки жилого помещения определены в п. 1.7.1 Постановления Госстроя России от 27.09.2003 № 70 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда».¹

Ряд технических вопросов, касающихся перепланировки и переустройства, может быть урегулирован на уровне субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. В качестве примера можно привести Постановление Правительства Москвы от 25.10.2011 № 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах»².

Перепланировка жилых помещений может включать в себя мероприятия, при которых производятся незначительные изменения планировки помещения, в том числе не затрагивается целостность несущих стен жилого помещения: перенос, разборку межкомнатных перегородок, устройство проемов в межкомнатных перегородках и новых перегородок без

¹ Постановления Госстроя от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и Норм технической эксплуатации жилого фонда»

² Постановление Правительства Москвы «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах» от 25.10.2011 № 508-ПП // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2011. № 61.

увеличения нагрузок на перекрытия, заделку дверных проемов в перегородках и несущих стенах и др.

Также в перепланировку жилых помещений могут входить мероприятия, при которых производятся существенные изменения конфигурации жилого помещения, в том числе затрагиваются несущие стены жилого помещения: устройство (перенос) уборных и ванных комнат; демонтаж перегородок, устройство проемов в перегородках, ограждающих газифицированные помещения; устройство несущих стен и проемов в перекрытиях (при объединении по вертикали) с устройством внутренних лестниц; устройство или изменение конструкций перекрытий, проводимые в порядке ремонта (замены) существующих; устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках; заделка самовольно выполненных проемов в несущих стенах и перекрытиях; строительно-монтажные работы по изготовлению полов и (или) изменению конструкции полов; объединение лоджий с внутренними помещениями; разборка (полная, частичная) ненесущих перегородок, воспринимающих дополнительную сверхнормативную нагрузку перекрытия (разгружающие), и др.¹

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменения его конфигурации, требующее внесение изменений в технический паспорт жилого помещения (ч. 2 ст. 25 Жилищного кодекса Российской Федерации). Предполагаемые законодателем дефиниции создают больше вопросов, чем дают ответов, констатирует В.П. Камышанский. Он указывает, что «содержание понятий «переустройство» и «перепланировка» имеет существенное практическое значение и нуждается в максимальной конкретизации на уровне закона. В противном случае, любая возможность произвольного толкования будет играть на руку чиновнику, и создавать дополнительные препятствия для собственника квартиры в осуществлении

¹ Батычко В.Т. Переустройство и перепланировка жилого помещения. М., 2015. С. 54.

принадлежащих ему правомочий пользования и распоряжения».¹

Как следует из содержания Жилищного кодекса Российской Федерации любые изменения конфигурации жилого помещения, требующие внесения в технический паспорт жилого помещения, можно квалифицировать как перепланировку. К сожалению, создатели нового Жилищного кодекса Российской Федерации не предусмотрели, что действующее законодательство не содержит такого понятия, как «конфигурация жилого помещения». В этой связи, мы полагаем, что данная норма Жилищного кодекса Российской Федерации подлежит изменению. Указание законодателем понятия перепланировки жилого помещения с изменением его конфигурации представляется не совсем удачной, так как в техническом паспорте квартиры, состоящем из четырех разделов, предусмотрена не конфигурация, а план квартиры (выкопировка из поэтажного плана дома). Кроме того, известно также, что внутри любой квартиры могут быть как несущие стены, так и не несущие перегородки. В последние годы в условиях долевого строительства внутренние перегородки строителями нередко обозначаются, в лучшем случае, двумя - тремя рядами кирпича, для того, чтобы в последующем по этим контурам работники БТИ сделали план квартиры. В соответствии с п. 8 Постановления Правительства Российской Федерации от 13 октября 1977 года №1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» технический паспорт жилого помещения (квартиры) составляется при приемке жилых строений в эксплуатацию или при включении жилого помещения в жилищный фонд.

С.Е. Малета утверждает, что самовольная перепланировка и перестройка в ст. 25 Жилищного кодекса Российской Федерации трактуются предельно широко. При таком подходе в категорию правонарушителей попадает большинство нанимателей и собственников жилых помещений. Они справедливо указывают, что в силу ст. 16 Жилищного кодекса

¹ Камышанский В. П. Переустройство и перепланировка квартиры по новому жилищному кодексу // Жилищное право. № 6, 2017. С. 21 - 26.

Российской Федерации к жилым помещениям отнесены не только квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах, но и жилые дома индивидуальных владельцев и их части. «При этом внутренние перепланировка и переустройство индивидуального жилого дома (как это было в одном из случаев, в разборе печи и проведении газового отопления), произведенные без предварительного разрешения, также повлекут необходимость обращения в суд».¹ На мой взгляд, переустройство и перепланировка внутренних не несущих стен вполне может осуществляться собственниками квартиры самостоятельно, по своему усмотрению.

Возможно осуществление ряда работ без оформления проектной и разрешительной документации:

- косметический ремонт помещений, в том числе с заменой наружных столярных элементов без изменения рисунка и цвета;
- устройство (разборка) встроенной мебели: шкафов, антресолей (не образующих самостоятельных помещений, площадь которых подлежит техническому учету);
- замена (без перестановки) инженерного оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству.

Также относятся к переустройству и (или) перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах работы, производство которых связано с передачей в пользование части общего имущества и (или) затрагивает архитектурный облик многоквартирного дома:

1. создание входов, изменение входов и тамбуров с устройством крылец (лестниц в цокольные и подвальные помещения), не предусматривающее присоединение дополнительного земельного участка;
2. создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах, крышах);

¹ Малета С.Е. Новое в оформлении прав на реконструированные объекты индивидуального жилищного строительства // Российская юстиция. № 11. 2018 г. С. 56.

3. создание входов (лестниц, крылец и других площадок) в подвальные либо цокольные помещения или на первые этажи зданий в пределах габаритов земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

4. установка наружных технических средств на фасаде, обеспечивающих беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения: выжимных телескопических лифтов, двухрядных поручней и т.д., лестниц за границей наружных стен здания;

5. устройство лоджий и террас на первых этажах и др.

Не допускаются переустройство и перепланировка, при которых:

-нарушается прочность или разрушаются несущие конструкции здания;

- нарушается работа инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования;

- ухудшается сохранность и внешний вид фасадов;

- нарушаются противопожарные устройства;

- ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, и др.

Согласно ч. 1 ст. 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Согласно статье 25 ЖК РФ, переустройство жилого помещения – это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Технический паспорт – это документ, который содержит в себе подробную информацию о жилом помещении, о его размерах, отделке, также в нем указывается описание всех характеристик квартиры и первичная или инвентаризационная оценка. Технический документ выдается на руки собственника квартиры.

Требования к техническому паспорту установлены в приложении 11 к инструкции о проведении учёта жилищного фонда, утверждённой приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учёта жилищного фонда в Российской Федерации».¹ Технический паспорт жилого помещения составляется при приёмке жилых строений в эксплуатацию или при включении жилого помещения в жилищный фонд.²

Технический паспорт квартиры и жилого помещения ведёт и заполняет БТИ. БТИ находится в каждом населенном пункте нашей страны, как муниципальное предприятие. Именно там хранят все данные о жилом помещении и в своих архивах на протяжении всего времени.

Переустройство жилых помещений может включать в себя:

- установка газовых плит или плит индукционного носителя;
- переоснащение нынешних санузлов или устройство новых;
- перенос газовых или нагревательных технически сложных приборов (сантехника и прилегающие к нему оборудования), электрических сетей;
- прокладка или замена отводящих и подводящих трубопроводов и установка душевых кабин, стиральных машин, других приборов нового поколения;
- установка вентиляционных каналов нового поколения.

Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме. Эти изменения обязательно должны быть занесены в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка всегда сохраняет свое функциональное

¹ Приказ Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству «Об утверждении инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.09.1998 г. №37 (документ официально опубликован не был)

² Селиванова Е.С. Жилищное право. М.: ИНФРА – М. 2015. С. 70.

назначение жилых помещений.

Перепланировка производится владельцем или наймодателем для усовершенствованного многофункционального назначения жилого помещения.

При перепланировке или переустройстве конструкции квартиры и других жилых помещений запрещаются любые нарушения строительных, экологических, эксплуатационно-технических, санитарно-гигиенических нормативно-правовых актов, которые действуют для всех жилых помещений, в том числе не разрешаются нарушение архитектурной конструкции жилого дома, которое подлежит оформлению и реализации в установленном для восстановления жилого дома.

Когда переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 40 ЖК РФ).

Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире возможно только с согласия всех собственников комнат в данной квартире путем ее переустройства и (или) перепланировки (ст. 41 ЖК РФ).

Решение о согласовании или об отказе в согласовании перепланировки или переустройства должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов не позднее чем через 45 дней со дня представления документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя.

Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, документ, подтверждающий принятие такого решения

Документ, подтверждающий принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

В статье 27 ЖК РФ предусматриваются основания отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения: непредставление документов и представление документов в ненадлежащий орган.

1) непредставление необходимых для согласования перепланировки и (или) переустройства документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;

2) поступление в орган, осуществляющий перевод помещений, ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для согласования перепланировки и (или) переустройства, если такой документ не представлен заявителем по собственной инициативе;

3) представление документов в ненадлежащий орган;

4) несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения установленным требованиям;

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные ч. 1 ст. 27 ЖК РФ. Решение выдается или направляется заявителю не позднее чем через 3 рабочих дня со дня его принятия и может быть обжаловано заявителем в суд (в соответствии с главой 25 ГПК РФ).

По мнению И.И. Ромашковой¹: Переустройство или перепланировка многим людям необходима для повышения качества своей квартиры. В нормативно-правовых актах нет показаний на проведение реконструкции жилого помещения, так как в большинстве случаев в этом нет необходимости. Люди сами решают вносить изменение в своей квартире или нет. Большинство граждан зачастую злоупотребляют незаконной перепланировкой или переустройством квартиры, поэтому на законодательном уровне законодательная власть устранила эту проблему с помощью главы 4 ЖК РФ. До устранения проблемы собственниками нарушались технические требования и права жильцов, появилась угроза жизни и здоровью других граждан. Теперь, благодаря, главе 4 ЖК РФ все работы, связанные с перепланировкой или переустройством согласовываются с компетентными органами и опираются на нормативно-правовые акты.

Как сказано из содержания ЖК РФ любые изменения конфигурации жилого помещения, требующие внесения в технический паспорт жилого помещения, можно охарактеризовать как перепланировку жилого помещения.

В части 4 ст. 30 ЖК РФ предусматривается, что собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, при этом, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Данные понятия переустройство или перепланировка полностью конкретизируют всю свою суть на законодательном уровне и помогают владельцам или арендаторам данного жилого помещения исполнять принадлежащие ему права с полным соблюдением всех норм и правил, при этом не нарушая законов.

¹ Ромашкова. И.И. Жилищное право. СПб.: Питер. 2016. С. 126.

По мнению П.В. Крашенникова¹: При составлении ЖК РФ не предусмотрели понятие конфигурация жилого помещения в действующем законодательстве, и теперь данная норма требует в обязательном порядке изменений. Так как в квартире иногда предусмотрены несущие стены и перегородки считается, что использовать понятие перепланировка или переустройство квартиры с изменением его конструкции неудачной, ведь в техническом паспорте указывается план квартиры, а не его конфигурация.

Если владелец или арендатор решился на переустройство или перепланировку своей квартиры, ему необходимо получить разрешение от органов местного самоуправления или БТИ. Решения о согласии принимается в случае, если данные изменения не станут источником угрозы жизни и здоровью граждан, и если не нарушаются права и законные интересы других лиц. Если владелец или арендатор сделал перепланировку или переустройство без разрешения, то суд может потребовать привести квартиру в состояние, в котором находилось жилое помещение до строительно-ремонтных работ за свой счет и определенные сроки.

¹ Крашенинников П.В. Жилищное право Москва: Статут, 2020. С. 86

2 ГЛАВА ПОРЯДОК ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

01.03.2005 г. было принято, что определение порядка и условий перепланировки или переустройства относится к компетенции органов государственной власти РФ п. 10 ст. 12 ЖК РФ.

С целью исполнения строительно-ремонтных работ согласно перепланировке либо переустройству жилплощади владелец помещения, либо уполномоченный им субъект предоставляет:

- Заявление о переустройстве или перепланировке по форме, утверждённой Правительством Российской Федерации (форма такого заявления утверждена постановлением Правительства РФ от 28 апреля 2005 г. «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировке жилого помещения¹»;

- Правоустанавливающие документы на переустраиваемое или перепланируемое жилое помещение;

- Разработанный и утвержденный в определенном режиме план преобразования либо перепланировки переустраиваемого, либо перепланируемого квартирного здания;

- Технический паспорт переустраиваемого или перепланируемого жилого помещения;

Соглашение в письменной форме абсолютно всех членов семьи нанимателя, в том числе на время недостающих членов семьи нанимателя, занимающих переустраиваемое либо перепланируемое квартирное

¹ Постановление Правительства РФ «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» от 28.04.2005 г. №266. // Собрание законодательства РФ. 09.05.2005 г. № 19 ст. 1812.

помещение в основе соглашения общественного найма;

- Заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства или перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Отказ в согласовании преобразования либо перепланировки жилого помещения разрешается в случае:

- Не предоставление необходимых документов;
- Представления документов в ненадлежащий орган;
- Несоответствие проекта переустройства или перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Первое основание состоит в отсутствии хотя бы одного из документов, перечисленных в ч. 2 ст. 26 ЖК РФ. Этой нормой предусмотрены требования к оформлению некоторых документов. Если заявитель нарушает эти требования, то это служит основанием для отказа в согласовании в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 27 ЖК РФ. Дополнительные требования к документам не предъявляются и предъявляться не могут. Например, орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать предоставления согласия всех членов семьи нанимателя в нотариальной форме или удостоверенного какими-либо органами.¹

Второе основание взаимосвязано с предоставлением всех необходимых документов в надлежащий орган. Орган местного самоуправления дает согласие на перепланировку или переустройство квартиры. Если возникнут трудности с перепланировкой квартиры, тогда вердикт принимают после того как дополнительно комиссия рассмотрит этот вопрос на заседании по использованию жилого фонда. Решение межведомственной комиссии района утверждает супрефект, решение межведомственной комиссии административного округа утверждает префект, решение городской межведомственной комиссии утверждает

¹ Кухаренко Т. А. Перепланировка квартиры: советы юриста М.: Эксмо, 2011. С. 141.

Комитет муниципального жилья.

Третье основание, связанное с отказом в согласии перепланировки или переустройства, связано с полным несоответствием проекта перепланировки или переустройства квартиры с требованиями законодательства. Эти требования предусмотрены в ст. 5 и 8 ЖК РФ. Также в постановлении Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170 «Об утверждении Правил инормтехнической эксплуатации жилищного фонда» предусмотрены следующие требования:

– Переустройство и перепланировка квартир, которая ведёт к разрушению либо разламыванию несущих систем сооружения, срыву в труде технических концепций либо определенного в нем оснащения, смещению в худшую сторону сохранности и наружного типа фасадов, срыву охранно пожарных приборов, никак не допускаются;

- Перепланировка квартир либо комнат, портящая требование эксплуатации и проживания абсолютно всех либо отдельных граждан здания либо жилплощади, никак не разрешается. К примеру, категорически запрещено перепланировать жилые помещения, используемые ванные и душевые комнаты, заграждать пожарные проходы, обстраивать в зданиях коридорного вида фронтальные (световые) доли коридоров, а кроме того переоборудовать жилые здания в лоджии, веранды и террасы, в случае если данное никак не обусловлено переменной строительного дизайна фасада.¹

По мнению А.А. Бетяева²: заявителю так же понадобятся документы которые хранятся в БТИ и в других уполномоченных органах местного самоуправления. К такой документации, которая подлежит хранению на весь срок существования самой постройки (от постройки и до фактического сноса), относятся следующие документы:

– План участка в масштабе 1:1000–1:2000 с жилыми зданиями и

¹ Постановление Госстроя РФ «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 г. №170. // Российская газета. 23.10.2003 № 214.

² Бетяев А.А. Переустройство и перепланировка квартиры М.: Юрайт-Издат, 2007. С. 49.

сооружениями, расположенными на нем;

- Проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;
- Акты приемки жилых домов от строительных организаций;
- Акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику;
- Схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др.;
- Паспорта котельного хозяйства, котловые книги;
- Паспорта лифтового хозяйства;
- Паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок;
- Исполнительные чертеж и контуров заземления (для зданий, имеющих заземление).

Данный автор не зря привел нам перечень этих документов, так как они могут во многом помочь собственнику жилья. Очень часто складываются ситуации, когда собственник обращается в БТИ или архитектурное управление и выясняет, что бывший собственник жилья уже произвел и не узаконил переустройство или перепланировку квартиры до него или узнает, что характеристика данной квартиры, которые существовали в момент получения разрешения на проведение перепланировки или переустройства жилья, которые подлежат занесению в технический паспорт, не совпадают сданными, которые хранятся в БТИ. На этот случай, собственнику квартиры советуется обратиться в БТИ и сверить её данные с документацией которая находится у него на руках.

ГЛАВА 3 ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ В СФЕРЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

3.1. Правовые основания для отказа в согласовании переустройства и переоборудования жилого помещения

Согласно ч. 2 ст. 35 Конституции Российской Федерации каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Реализация волеизъявления собственника помещения - о переводе жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение, о переустройстве или перепланировке жилого помещения является актом распоряжения имуществом. В данном случае право собственника на распоряжение имуществом эффективно обеспечивается нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, регулируемыми отношения, связанные с переводом жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение, переустройством или перепланировкой жилого помещения.

До введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации вышеуказанные права собственника помещения в многоквартирном доме, желающего переоборудовать и перепланировать такое жилое помещение с последующим переводом его в нежилое помещение, нередко существенно ущемлялись.

Например, Положение о порядке перевода жилых помещений в

нежилые в г. Нижнем Новгороде, утвержденное Постановлением городской Думы г. Н. Новгорода от 28 мая 1997 г. №19 (с изменениями, внесенными Постановлениями городской Думы г. Н. Новгорода от 22 ноября 2000 г. №73, от 26 декабря 2001 г. №72, признано утратившим силу 18 мая 2005 г.), предусматривало, что жилые помещения (жилые дома) переводились в нежилые на инвестиционных условиях. Средства, полученные от реализации инвестиционных условий, использовались на ремонт и эксплуатацию жилищного фонда.¹ От собственника переводимого помещения требовалось письменное согласие на перевод жилого помещения в нежилое жильцов, проживающих в жилых помещениях, находящихся на том же этаже подъезда, а также жилых помещений, граничащих с конструктивными элементами здания (нижними и верхними перекрытиями, стенами) с данным жилым помещением (до 22 ноября 2000 г. требовалось письменное согласие жильцов дома/подъезда).

Согласно многочисленным обращениям граждан, осуществлявших в тот период перевод жилого помещения в нежилое, такое согласие соседей получить было тяжело, иногда невозможно, и нередко оно у них покупалось весьма недешево. Правовые нормы, требовавшие получения согласия соседей, воспринимались обратившимися гражданами как несправедливые и вредные. Собственников жилых помещений, желавших осуществить перевод, возмущали необоснованная, по их мнению, жесткость позиции соседей, не дававших согласия на перевод помещения, размер предъявляемых материальных требований. Такие собственники отмечали, что они желают осуществлять общественно полезную деятельность, вкладывают в дело свои средства, а соседи злоупотребляют своими правами и месяцами, даже годами не позволяют перевести помещение в нежилое.

Таким образом, указанное Положение о порядке перевода жилых помещений в нежилые в г. Нижнем Новгороде и связанная с ним практика не

¹ Постановление городской Думы Нижнего Новгорода от 28 мая 1997 г. № 19 "О переводе жилых помещений в нежилые в г. Нижнем Новгороде" (с изменениями и дополнениями) (утратило силу) // День города. Нижний Новгород № 30(086), 30.06.2006.

удовлетворяли активное меньшинство и удовлетворяли большинство жителей многоквартирных домов, которые оказывались в более выгодном положении, чем собственник жилого помещения, желающий осуществить перевод такого помещения в нежилое.

В связи с острой необходимостью урегулирования данной сферы общественных отношений в Законодательном Собрании Нижегородской области была проведена большая работа, целью которой было найти на основе действовавшего на тот момент федерального законодательства обоснованный компромисс между интересами различных социальных групп при определении порядка перевода жилых помещений в нежилые. В результате были приняты Закон Нижегородской области от 4 ноября 2002 г. №60-З «О переоборудовании и перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах»¹ и Закон Нижегородской области от 15 октября 2004 г. №120-З «О переводе жилых домов, жилых помещений в нежилые и нежилых домов, нежилых помещений в жилые в Нижегородской области».²

Важно отметить, что решения нижегородских законодателей по указанным вопросам в целом совпали с решениями, предусмотренными впоследствии Жилищным кодексом Российской Федерации.

Важно отметить и то, что любые преобразования просто могут сопровождаться массой негативных эмоциональных переживаний.

Органы государственной власти обязаны щепетильно относиться к возможным материальным потерям и эмоциональному ущербу граждан, создавать стабильные условия для инвестиций в недвижимость.

Таким образом, право собственности гражданина на жилое помещение в многоквартирном доме должно определяться (защищаться, фиксироваться)

¹ Закон Нижегородской области от 4 ноября 2002 г. № 60-З «О переоборудовании и перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах» (утратил силу) // Газета «Нижегородские новости» № 211 от 13.11.2002.

² Закон Нижегородской области от 15 октября 2004 г. №120-З «О переводе жилых домов, жилых помещений в нежилые и нежилых домов, нежилых помещений в жилые в Нижегородской области» (утратил силу) // Газета «Нижегородские новости» № 201 от 27.10.2004.

не только общими нормами о правилах эксплуатации помещений в таком доме и предельных уровнях неблагоприятных факторов, но и стабильностью назначения помещений в многоквартирном доме, в ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации право собственности гражданина определяется:

стабильностью состава жилых и нежилых помещений;

стабильностью вида целевого назначения нежилых помещений (продовольственный магазин, парикмахерская, кафе и т.п.) - по аналогии с разрешенными видами деятельности, перечисляемыми в градостроительных регламентах.¹

В результате приобретатель жилого помещения в многоквартирном доме будет иметь гарантии стабильности среды проживания, а следовательно, и произведенных вложений.

Рассматривая данную тему, можно пожелать, чтобы и при осуществлении градостроительной деятельности рядом с нашими домами наше право собственности на жилое помещение защищалось не только выполнением требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических, экологических требований, требований безопасности, нормативов градостроительного проектирования, но и стабильным градостроительным зонированием, стабильностью документации о планировке территорий, может быть, введением более детальной документации, касающейся застройки территории, и обеспечением ее стабильности.

В статье 26 ЖК РФ предусмотрено, что для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения заявитель должен обратиться в орган, осуществляющий согласование, т.е. ОМС с соответствующим заявлением. Форма такого заявления утверждается Правительством Российской Федерации. Одновременно необходимо представить шесть

¹ Градостроительный Кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190. // Российская газета. 30 декабря 2004 г.

документов от заявления собственника до заключения органа по охране памятников архитектуры, а именно:

заявление о переустройстве и (или) перепланировке;

правоустанавливающие документы на перестраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки перестраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

технический паспорт перестраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.

Понятие «технический паспорт жилого помещения» определено в ст. 19 Жилищного кодекса Российской Федерации. Это документ, содержащий техническую или иную информацию о жилом помещении;

согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя, в том числе временно отсутствующих;

заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если оно или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры или культуры.

ОМС не вправе требовать предоставления других документов, кроме указанных выше.

Заявителю выдается расписка в получении документа с указанием их перечня и даты. После получения всех, предусмотренных ч. 2 ст. 26 ЖК РФ документов органу местного самоуправления (ОМС) дается 45 дней для выдачи решения о согласовании.

Отказ в согласовании переустройства не допускается в случае:

- не предоставления указанных в ст. 26 Жилищного кодекса Российской Федерации документов. Хотя было бы логично в этом случае отказать в рассмотрении заявления либо не принимать его без надлежащего

комплекта документов;

- предоставления документов в ненадлежащий орган, но в ст. 26 Жилищного кодекса Российской Федерации указан только один орган, осуществляющий согласование переустройства и перепланировки. В другой орган предоставить заявление об этом просто невозможно;

- несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства. Несоответствие техническим, санитарным, противопожарным требованиям, предъявляемым к жилому помещению, является причиной для отказа, так как это особенно в многоквартирном доме может привести к отрицательным последствиям как для строения, так и безопасности граждан.

Например, Моршанский районный суд Тамбовской области от 02.09.2020 г. по делу № 2-956/2020 о сохранении квартиры в перепланированном состоянии, удовлетворил требования собственника жилого помещения.

Истцом была произведена перепланировка данного жилого помещения, в связи, с чем изменилась общая площадь и конфигурация квартиры. Администрация г. Моршанска Тамбовской области отказала в согласовании сохранения в перепланированном состоянии жилого помещения. Суд установил, что выполненная в квартире перепланировка не затрагивает несущие конструкции основного здания жилого дома, в настоящем техническом состоянии квартира пригодна для дальнейшей эксплуатации и постоянного проживания граждан, не создает угрозы жизни и здоровью граждан, а значит, отказ Администрации был неправомерен. Исковые требования Хитиной Галины Александровны к администрации г. Моршанска Тамбовской области о сохранении квартиры в перепланированном состоянии удовлетворили.¹

¹ Решение Моршанского районного суда Тамбовской области № 2-956/2020 от 2 сентября 2020 г. по делу № 2-956/2020 1. Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 03.04.2021).

Решение об отказе должно содержать основание отказа с обязательной ссылкой на нарушение, предусмотренное в ч. 1 ст. 27 Жилищным кодексом Российской Федерации, которое может быть обжаловано в судебном порядке. Следует отметить, что с инициативой о проведении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения может обратиться только собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо.

Следовательно, таким правом не обладают наниматели, арендаторы и другие пользователи жилых помещений, не являющиеся собственниками, кроме случаев, когда указанные пользователи будут в установленном порядке уполномочены собственником на совершение соответствующих действий.

Завершение переустройства и (или) перепланировки квартиры подтверждается актом приемочной комиссии (ч. 1 ст. 28 Жилищного кодекса Российской Федерации), который должен быть направлен в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества.

«Поскольку законодатель здесь уже не устанавливает предельные сроки давности приемочной комиссии с момента подачи собственником заявления о завершении перепланировки квартиры, поступление акта приемки в органы БТИ по инициативе местных чиновников может всячески затягиваться», считает В.П. Камышанский.¹

Таким образом, констатирует он «возникает вопрос о возможности осуществления изменений в квартире, минуя описанную выше процедуру при условии, что такие действия не будут угрожать жизни и здоровью людей и не нарушают прав и законных интересов третьих лиц (ст. 1 Гражданский кодекс Российской Федерации)».

3.2. Ответственность за самовольное переустройство и переоборудование жилых помещений

¹ Камышанский В. П. Переустройство и перепланировка квартиры по новому жилищному кодексу // Жилищное право. № 6. 2017. С. 21 - 26.

Лицо, которое самовольно переустроило или перепланировало жилое помещение, несёт предусмотренную законодательством ответственность.

Есть случаи, когда собственник или арендатор обязаны привести жилплощадь в былое положение и в конкретные сроки, какие определены надлежащим органом. Подобное совершается, если владелец или съёмщик перепланировал либо переустроил свое жилье в отсутствие согласования организаций регионального самоуправления.¹

В статье 29 ЖК РФ и в статье 7.21 КоАП РФ² указаны последствия, которые понесут владельцы или наймодатели, переустроившие либо перепланировавшие квартиру без разрешения от соответствующих органов.

Например, в решении Лесосибирского городского суда от 16.09.2020 г. по делу № 2-1/2020 по исковому заявлению Администрации к Гайвенису о приведении самовольного перепланированного жилого помещения в прежнее состояние. В результате перепланировки жилого помещения на стенах появились трещины, что создает угрозу здоровью и жизни граждан. Требования администрации о приведении жилого помещения в прежнее состояние, ответчик не исполнил. Суд возложил на В.А. Гайвениса. обязанность по восстановлению жилого помещения в соответствии с проектной документацией жилого дома в течение шести месяцев, с момента вступления решения суда в законную силу.³

Иногда суд применяет статью 19.1. КоАП РФ. Эта статья гласит о самоуправстве. Самоуправство в этой статье трактуется как самовольные действия человека, производимые вопреки существующим нормативным актам. В отличие от статьи 7.21 КоАП РФ и статьи 29 ЖК РФ в статье 19.1 КоАП РФ предусмотрены мягкие меры наказания.

¹ Крюкова Е.С. Последствия самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения // Юридический вестник Самарского государственного университета. Том 1. № 2. 2015. С. 72-79.

² Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях 30 дек. 2001 г. № 195-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 1, ч. 1. Ст. 1.

³ Решение Лесосибирского городского суда от 16.09.2020 по делу № 2-1/2020 1. Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 05.04.2021).

К примеру, в решении Туймазинского межрайонного суда Республики Башкортостан по делу № 2-876/2020 от 10.07.2020 г. по исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Северное» к Р.К. Исланову суд признал самоуправством действия Исланова Р.К., а именно - монтаж перегородок из пеноблоков (пристрой) к своей комнате. Тем самым ответчик ограничил доступ к общему имуществу собственников. Суд обязал ответчика устранить препятствия в пользовании общим имуществом собственников.¹

Если мы обратимся к законодательной базе, то под самовольным переустройством или перепланировкой квартиры подразумевается проведение монтажных, инженерных, строительных работ, которые осуществлялись при отсутствии оснований, предусмотренных ст. 26 ЖК РФ, или при наличии нарушений согласованного проекта таковых изменений.

В п. 10 ст. 12 ЖК РФ сказано, что определение порядка и условий переустройства или перепланировки относится к компетенции государственной власти Российской Федерации. В ч. 2 ст. 29 ЖК РФ указано предупреждение со стороны государственных органов и наложение штрафа на собственника.

В ч. 2 ст. 26 ЖК РФ изложен список документов, в которых указаны условия выполнения работы, но с согласованием органов местного самоуправления. Данные органы не могут требовать никаких документов, кроме тех, что указаны в законодательстве. Если органы потребовали другие документы, то их деяние можно оспорить в суде в судебном порядке.²

Должны быть представлены документы подтверждающие право собственности на данную квартиру, такие как, свидетельство о праве собственности, договор купли-продажи, дарения, ренты, мены, договор

¹ Решение Туймазинского межрайонного суда Республики Башкортостан по делу № 2-876/2020 от 10.07.2020 г. Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 05.04.2021).

² Агарков А.П. Техническая эксплуатация зданий и инженерного оборудования жилищно-коммунального хозяйства. М.: Академия, 2006. С. 115.

приватизации данного жилья. Форма заявления о перепланировке либо переустройстве должна быть утверждена Правительством Российской Федерации, но до этого форма может быть утверждена другими органами.

Заявителю в обязательном порядке выдается расписка о получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование. Решение о согласовании или об отказе в разрешении должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и других представленных документов органом, который осуществляет согласование, не позднее чем через 45 дней со дня представления указанных документов в данный орган.¹

Документ с согласованием выдается не позднее чем через 3 дня со дня принятия решения, выдается или отправляется заявителю по адресу, который указан в заявлении. Содержание данного документа устанавливается Правительством Российской Федерации. Данный документ позволяет начать работу по перепланировке и переустройству квартиры.

Законопроект предлагает Градостроительный кодекс РФ дополнить процедурой переустройства и перепланировки жилого помещения. Для того чтобы вводил уставное определение переустройство и перепланировка. Предусматривается, что положение Градостроительного кодекса касающиеся архитектурного проектирования и надзора за строительством, будут расширены на работах по перепланировке.

- Санкции в виде штрафа в размере 1000-1500 рублей;
- перепланировка, которая происходит в многоквартирных домах, обойдется в 2000-2500 рублей.

По решению суда квартира может быть оставлена в перепланированном или переустроенном виде, если при этом не нарушаются интересы или права граждан, либо не создает угрозу жизни или здоровью, если данное жилое помещение не будет переустроено в прежний

¹ Ласкина Н.В. Капитальный ремонт, реконструкция, переустройство и перепланировка объектов недвижимости: юридические аспекты. Ростов-на-Дону: Феникс, 2014. С. 253.

вид в соответствующие сроки, то тогда суд по заявлению органа, орган который дает разрешение, если решение не было принято, которое предусмотрено ч. 4 ст. 29 ЖК РФ, принимает решение:

– в отношении владельца о продаже с общественных торгов этого жилого помещения с выплатой владельцу вырученных от реализации этого жилого помещения средств за вычетом затрат на выполнение вердикта суда с возложением на нового владельца;

Например, в решении Ленинский районный суд г. Краснодара от 20.12.2019 г. по делу № 2-11662/2019 по иску администрации г. Краснодар к ответчику вынесено решение о продаже с публичных торгов жилого помещения. Собственнику квартиры было направлено предписание администрации г. Краснодар от 03.12.2018 г. о необходимости приведения указанного жилого помещения в прежнее состояние в срок до 01.03.2019 г. В результате произведенных ответчиком работ жилое помещение было переоборудовано в нежилое без необходимого разрешения. Истцом исчерпаны все меры воздействия на ответчика, которые не привели к разрешению спора. Учитывая, что продажа жилого помещения с публичных торгов является исключительной мерой ответственности в отношении лица, злоупотребляющего своими правами, при этом администрация г. Краснодар применила все меры защиты гражданских прав и гражданско-правовой ответственности к собственнику спорного жилого помещения – ответчику, не связанного с лишением владения, доказательств, подтверждающих, что ответчик в данном случае предпринял все меры для легализации спорного помещения не представлено, суд пришел к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения исковых требований администрации г. Краснодар, проведенных без соблюдения установленных законом требований.¹

¹ Решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 20.12.2019 г. по делу № 2-11662/2019. Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 10.04.2021).

Напротив, в решении Фрунзенского районного суда г. Владимира от 13 июня 2019 г. по делу № 2-620/2019 по иску управления архитектуры и строительства администрации города Владимира к Н.Е. Куликовой о продаже с публичных торгов жилого помещения, администрации города Владимира суд отказал. Управление архитектуры и строительства администрации города Владимира обратилось в суд с вышеуказанным иском. В обоснование иска указало, что начальником отдела государственного жилищного надзора государственной жилищной инспекции на основании обращения председателя ТСЖ «Альтернатива М» по вопросу проведения работ по переустройству системы отопления в квартире произведен осмотр данного жилого помещения. Установлено, что ответчик переустроил систему отопления. По мнению инспекции, данные работы относятся к переустройству жилого помещения, что подтверждается актом осмотра помещения от 07.09.2018. Суд считает, что замена отопительных приборов с увеличением числа секций в жилом помещении ответчика не требует внесения изменений в технический паспорт и поэтому не может рассматриваться как переустройство жилого помещения. Кроме того, исходя из представленных в дело документов и пояснений, суд не усматривает, что указанные в акте осмотра нарушения носят неустранимый характер и создают угрозу безопасности жизни и имуществу граждан, проживающих в жилом доме.¹

– в отношении нанимателя этого жилого помещения по соглашению о общественно-найм о расторжении этого контракта с возложением на владельца этого жилого помещения, который являлся наймодателем по обозначенному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Так, в решении Вологодского городского суда Вологодской области от 14.09.2020 г. по делу № 2-3109/2020 по исковому заявлению Администрации

¹ Решение Фрунзенского районного суда г. Владимира от 13 июня 2019 г. по делу № 2-620/2019. Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 10.04.2021).

города Вологды к Е.А. Верховцевой, А.В. Верховцеву на ответчиков возложена обязанность привести самовольно перепланированное жилое помещение в прежнее состояние.

В обоснование требований указано, что ответчики являются собственниками нескольких квартир в доме. В ходе проверки Государственной жилищной инспекции Вологодской области выявлено, что собственниками квартир выполнены работы по перепланировке общего коридора вблизи других квартир, в результате которых конфигурация помещений не соответствует техническому паспорту многоквартирного дома: установлены перегородки из пеноблоков с дверными проемами в коридоре, в связи с чем помещение отделено от общего коридора. Департаментом градостроительства Администрации города Вологды 02 сентября 2019 года и 25 сентября 2019 года в адрес ответчиков направлено предупреждение о необходимости вернуть помещение в прежнее состояние и сообщить о результатах в Департамент.

Из протокола общего собрания следует, что общая площадь помещений в многоквартирном доме составляет 12895,4 кв.м. В собрании приняли участие собственники 183 помещений, обладающие 8624,80 голосами, что составляет 67 процентов от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме.

За разрешение возведения перегородки и предоставление Е.А. Верховцевой и А.В. Верховцеву в возмездное пользование отдельной части общего коридора проголосовали собственники обладающие 6361,6 кв.м, то есть 73,8% от общего числа голосов собственников помещений, принимающих участие в общем собрании.

Вместе с тем, согласно части 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Голоса

собственников, обладающих 6361,6 кв.м площади дома, проголосовавших за сохранение перегородки на лестничной площадке у квартир № и № и предоставление части общего коридора в пользование ответчикам по первоначальному иску, составляют менее двух третей голосов всех собственников помещений в доме, в связи с чем решение по вопросу о пользовании общим имуществом многоквартирного дома не принято. При таких обстоятельствах, правовых оснований для сохранения перегородки на лестничной площадке не имеется, в связи с чем исковые требования Администрации города Вологды о возложении обязанности привести переустроенное жилое помещение в прежнее состояние подлежат удовлетворению в полном объеме.¹

При установлении в Жилищном кодексе Российской Федерации правовых последствий самовольной перепланировки жилых помещений за основу был взят правовой механизм, прописанный в ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации для самовольной постройки. Однако, это различные по своей юридической природе правовые явления.²

В.П. Камышанский справедливо отмечает, что «в ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации содержится механизм признания права собственности на самовольную постройку, не являющуюся объектом права собственности, а в ст. 29 Жилищного кодекса Российской Федерации мы видим прекращение права собственности на жилое помещение, в связи с несанкционированными властью действиями собственника по переустройству и перепланировке».

Причем, отсутствует правовая информация определения последствий самовольной перепланировки или переустройства, как к лицу, незначительно изменившему конфигурацию при определении правовых последствий самовольной перепланировки или переустройства, так и к лицу,

¹ Решение Вологодского городского суда Вологодской области от 14.09.2020 г. по делу № 2-3109/2020 1. Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 11.04.2021).

² Сергеева А.Г. Жилищное право РФ. М.: РГ- прим; 2015. С. 268.

нарушившему перепланировкой несущую способность конструкций жилого дома.

Обращает внимание, что при разрешении споров суд должен дважды возвращаться к одному и тому же делу. В первом случае он отказывает гражданину в легализации самовольной перепланировки по ч. 4 ст. 29 Жилищного кодекса Российской Федерации, если она нарушает права и законные интересы граждан, либо создает угрозу их жизни и здоровью. Во втором случае, по иску ОМС суд решает вопрос об отчуждении жилого помещения. И возможно третье рассмотрение, когда новый собственник самовольно перепланированного жилья не возвратил его в срок, установленный ОМС, в прежнее положение после его приобретения.¹

Таким образом, законодатель в статье 29 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрел последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. До того, как соответствующее предписание о порядке и сроках устранения изменений собственнику или нанимателю не вынесено, у указанных лиц отсутствует обязанность приводить помещение в прежнее состояние.

На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в перестроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Граждане очень часто осуществляют перепланировку или переустройство жилых помещений для более комфортного проживания и создания благоприятных для себя условий, нередко самостоятельно, без требуемого согласия ОМСУ, в связи с этим существует большое количество судебных решений о сохранении жилого помещения в перепланированном и реконструированном состоянии.

К примеру, в решении Ванинского районного суда Хабаровского края

¹ Ностенко С.Н. Техническая эксплуатация жилых зданий. М.: Высшая школа, 2018. С. 638.

от 17.09.2020 г. по делу № 2-619/2020 суд удовлетворил исковое заявление Е.Н. Древоной о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии. Она произвела перепланировку и реконструкцию квартиры, своевременное разрешение на которое не было получено в связи с юридической неграмотностью. Проект перепланировки и реконструкции жилого помещения соответствует требованиям безопасности и законодательства. В июле 2020 года она обратилась к ответчику за выдачей разрешения на сохранение перепланировки и переустройства жилого помещения с приложением всех определенных ч. 2 ст. 26 ЖК РФ документов, но ей было отказано.

Суд пришел к выводу о том, что произведенная перепланировка и реконструкция жилого помещения (квартиры), находящегося у истца в собственности выполнена в целях создания наиболее благоприятных условий для проживания в указанном жилом помещении, что соответствует его назначению, произведенная перепланировка и переустройство жилого помещения, полностью соответствует действующим нормам, не нарушает права и законные интересы других граждан, не создает угрозы их жизни и (или) здоровью, в связи с чем, исковые требования подлежат удовлетворению.¹

Также в решении Беловского районного суда Кемеровской области от 19.10.2020г. по делу № 2 – 440/2020 суд удовлетворил исковые требования о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии. В зале он поставил перегородку, получилось 2 спальни, между кухней и спальней убрал стену. Таким образом, он объединил кухню и спальню в одну комнату-зал. Соответственно в результате перепланировки и пристройки им были сделаны электрические работы (проведение света, установка выключателей и розеток). Из технического заключения по обследованию строительных конструкций квартиры следует, что данные изменения не затрагивают

¹ Решение Ванинского районного суда Хабаровского края от 17.09.2020 г. по делу № 2-619/2020 1. Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 12.04.2021).

конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта и не превышают предельные параметры разрешенной перепланировки, установленные градостроительным регламентом.

Суд пришел к выводу, что в квартире, принадлежащей на праве собственности истцу, конфигурация, площадь и технические характеристики изменились в результате улучшения жилищных условий, выполненная перепланировка не ухудшает и не нарушает несущей способности конструкций, не нарушает чьи-либо права и охраняемые законом интересы, права иных лиц, в связи с чем у суда имеются все основания для удовлетворения исковых требований.¹

Также есть случаи, когда суд отказывает в удовлетворении исковых требований или удовлетворяет их частично. Так, в решении Батайского городского суда Ростовской области от 21.09.2020 г. по делу № 2-1546/2020 суд отказал истцу в сохранении жилого помещения в реконструированном состоянии. Исследовав представленные доказательства, суд приходит к выводу о том, что жилое помещение не соответствует санитарным нормам и правилам, в связи с чем имеется угроза жизни и здоровью граждан.²

Следует обратить внимание, что переход права собственности на недвижимость по договору купли-продажи недвижимости подлежит государственной регистрации.

Согласно ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации право на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента соответствующих прав на него, и право собственности у предыдущего собственника прекратится с момента этой регистрации прав нового собственника.

До этого момента собственник обладает правом собственности на

¹ Решение Беловского районного суда Кемеровской области от 19.10.2020г. по делу № 2 - 440/2020 1. Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 19.04.2021).

² Решение Батайского городского суда Ростовской области от 21.09.2020г. по делу № 2-1546/2020 1. Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 19.04.2021).

жилое помещение и выселен из него быть не может.

Если новый собственник не исполнит условие договора купли - продажи о приведении жилого помещения в прежнее состояние, то в отношении его должна быть произведена такая же процедура принудительного отчуждения помещения.

В.Н. Симонов полагает, что в этом случае «...можно предоставить возможность новому собственнику надлежащим образом оформить переустройство или перепланировку, если это не нарушает права граждан и конструкцию здания». Касаясь возложения на собственника обязанности по приведению жилья в прежнее состояние, он считает, что «в данном случае корректнее было бы указать на органы государственной власти или местного самоуправления. Возложить обязанность на публичное образование нельзя, так как оно не является юридическим лицом. В то же время суд не может обязать орган местного самоуправления привести жилое помещение в прежнее состояние, если оно находится в муниципальной собственности. Обязать совершить действие можно ответчика, а если орган местного самоуправления является истцом по данной категории дел, то ведь истца нельзя принудить исправить нарушение. Приведение в первоначальное состояние жилого помещения в данном случае останется моральной обязанностью органа местного самоуправления».¹

3.3 Сохранение самовольных переустройств и переоборудований жилого помещения

Если перепланировка уже произведена, то это не освобождает собственника от получения официального разрешения. Только теперь комиссия рассмотрит представленные документы в другом ключе.

¹ Симонов В.Н. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения. Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. М.: Статус, 2016. С. 147.

Предварительно планирование утверждается или запрещается, применив все нормы безопасности. В зависимости от принятого решения собственнику выдается заключение, по результату которого он может или нет, действовать далее. Если же перепланировка уже произведена, то комиссия также проверяет результат работ на безопасность.

Существует два порядка узаконения перепланировки – судебный и внесудебный.

Как предусмотрено п. 4 ст. 29 Жилищного Кодекса РФ: «На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью».

Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма вправе обратиться в суд с заявлением о сохранении такого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

К примеру, в решении Мценского районного суда Орловской области от 17.09.2020 г. по делу № 2-1-588/2020 суд удовлетворил исковое заявление Федерального государственного бюджетного учреждения высшего образования «Орловский государственный университет им. И.С. Тургенева» к Администрации г. Мценска Орловской области о сохранении жилого помещения в перепланированном и реконструированном состоянии.

В обоснование заявленных требований указано, что истцу на основании приказа министерства образования и науки России от 28 октября 2015 года №1229 на праве оперативного управления принадлежит здание общежития. В период с 2016 года по 2018 год истцом самовольно без получения соответствующего согласования произведена перепланировка первого этажа здания. Соответственно, перенесен дверной проем,

располагающийся в разделительной стене. Посредством переноса внутренних стен изменена конфигурация помещений. Произведена перепланировка, согласование которой не было осуществлено, несмотря на обращение в Администрацию, не нарушает прав и законных интересов граждан и не создает угрозу их жизни и здоровью.

Из заключения специалиста ИП Р.В.Н. следует, что перепланировка части здания общежития не затронула конструктивных и прочностных характеристик надежности и безопасности основных строительных конструкций здания, и не превысила предельные параметры, разрешенные при перепланировке, установленные градостроительным регламентом. Безопасная для жизни и здоровья людей техническая эксплуатация помещений и всего здания в целом сохранилась.

Таким образом, судом установлено, что произведенная истцом реконструкция части здания общежития не нарушает права и законные интересы граждан, не угрожает здоровью и жизни людей при ее эксплуатации, что дает основание для сохранения помещений в многоквартирном доме в перепланированном состоянии.¹

В случае самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения нарушаются права и законные интересы органа местного самоуправления, который в соответствии с ч. 5 ст. 29 Кодекса вправе обратиться в суд с иском о продаже с публичных торгов самовольно переустроенного жилого помещения либо о расторжении договора социального найма.

Так, в суд обратилась администрация Советского района г. Красноярск к Л.П. Маркушовой о продаже с публичных торгов самовольно переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения.

Требования истец мотивировал тем, что решением Советского районного суда г. Красноярск от 23 января 2017 г. по делу по иску

¹ Решение Мценского районного суда Орловской области от 17.09.2020 г. по делу № 2-1-588/2020 Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 21.04.2021).

администрации Советского района г. Красноярска к Л.П. Маркушовой о приведении помещения в прежнее состояние, постановлено: Иск администрации Советского района г. Красноярска удовлетворить. Обязать Маркушову Л.П. привести жилое помещение в прежнее состояние, а именно в соответствии с кадастровым паспортом на указанное жилое помещение от 12.02.2010 г. Данное решение вступило в законную силу. Межрайонным отделом судебных приставов 27.07.2017 г. возбуждены исполнительные производства. Однако решение суда от 23.01.2017 г. не исполнено.

Оценивая представленные доказательства, суд учитывает обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением Советского районного суда г. Красноярска от 23 января 2017 г., из которых следует, что квартира подверглась самовольной реконструкции, в результате которой на площади жилого помещения, состоящего из четырех комнат, общей площадью 76.2 кв.м., в том числе жилой 47.9 кв.м., было организовано пять комнат гостиничного типа, в том числе одна жилая комната размещена на площади кухни, в каждой из комнат установлены ванна и унитаз, проведены трубы систем ГВС и ХВС, система водоотведения выполнена полипропиленовыми трубами, трубы проложены под деревянным полом, в результате проведенных работ параметры спорного помещения изменены, в том числе изменена жилая площадь помещения в связи с устройством на территории кухни жилой комнаты, изменено качество инженерно-технического обеспечения всего жилого дома в связи с устройством в спорном помещении дополнительных санузлов, ванн. Вновь образованные санузлы в спорной квартире находятся в жилых комнатах и кухне, поэтому их расположение противоречит п. 9.27 СНИП 31-01-2003. Проведенная в спорном помещении реконструкция противоречит положениям действующего законодательства, нарушает права граждан, проживающих в

данном многоквартирном доме, поскольку ухудшает условия эксплуатации и проживания граждан дома. Требования истца были удовлетворены.¹

Суд может отказать в удовлетворении такого иска и при наличии соответствующего заявления гражданина принять решение о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если признает, что этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни и здоровью.

Так, например, в суд обратилась Администрация ЗАТО г. Зеленогорска к Куимову И.А. о продаже с публичных торгов самовольно переустроенного жилого помещения, Куимова И.А. подал встречный иск к Администрации ЗАТО г. Зеленогорска о признании права собственности на жилое помещение в реконструированном и переоборудованном виде.

Администрация ЗАТО г. Зеленогорска обратилась в суд с требованиями к И.А. Куимову с требованием о продаже с публичных торгов самовольно переустроенного жилого помещения, мотивируя свои требования тем, что в Администрацию ЗАТО г. Зеленогорска поступило обращение С.А. Иванова о том, что его сосед И.А. Куимов. допустил самовольную перепланировку и переустройство в квартире. В результате самовольной перепланировки и переустройства вместо жилой комнаты, примыкающей к общей стене с квартирой, оборудован санузел и ванная комната, изменена система отопления. В результате реконструкции, произведенной без получения разрешения на строительство, возведена пристройка. Перенос санузла и ванной комнаты нарушает права С.А. Иванова. и членов его семьи, так как шум воды и труб не позволяет ему и членам его семьи полноценно отдыхать в спальне.

Согласно представленному суду экспертному заключению Органа инспекции ФГБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии № 42 ФМБА России" №

¹ Решение Советского районного суда г. Красноярск от 09.12.2019 г. по делу № 2-10562/20191. Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 25.04.2021).

2004 от 13.12.2016 года, жилое помещение используется по назначению и его содержание соответствует государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормам СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

Учитывая, что реконструкция соответствует санитарным, строительным и противопожарным нормам и правилам, опасности для здоровья и жизни людей не представляет, не нарушает прав жильцов многоквартирного жилого дома, суд считает, что требования истца в части сохранения спорного жилого помещения в перепланированном и реконструированном виде подлежат удовлетворению. Администрации с требованием о продаже с публичных торгов самовольно переустроенного жилого помещения было отказано.¹

В этом случае в решении суда о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии должно быть указано, что оно является основанием для внесения соответствующим органом, осуществляющим технический учет недвижимого имущества, изменений в техническую документацию на жилое помещение. Вместе с тем положения ст. 29 Кодекса не содержат запрета и не исключают полномочия органа местного самоуправления, предусмотренные п. 7 ч. 1 ст. 14, ст. ст. 26 - 28 Кодекса, согласовать по заявлению гражданина самовольно выполненные переустройство и (или) перепланировку и сохранить жилое помещение в существующем состоянии. Отказ органа, уполномоченного принимать решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, может быть признан судом неправомерным, если гражданином были представлены указанные в ч. 2 ст. 26 Кодекса документы, а произведенные им переустройство и (или) перепланировка соответствуют требованиям законодательства.

¹ Решение Зеленогорский городской суд Красноярского края от 22.08.2017 г. по делу 2-1755/20161. Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 25.04.2021).

Таким образом, вопрос о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии может быть решен судом при рассмотрении иска органа, осуществляющего согласование, о продаже жилого помещения с публичных торгов или о расторжении договора социального найма (при наличии заявления гражданина о сохранении жилого помещения в существующем виде), а также в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, по заявлению гражданина об оспаривании отказа органа местного самоуправления в согласовании самовольно выполненных переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Следует учитывать, что правоотношение, возникшее в связи с самовольной перепланировкой (переустройством), является длящимся. А при длящихся правоотношениях применяется закон времени рассмотрения дела, т.е. ст. 29 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Многие заявители обращаются в суд с заявлениями «Об установлении юридического факта законности произведенной «планировки», или «Об узаконении произведенной перепланировки», «Об обязанности органов технической инвентаризации выдать технический паспорт на квартиру в перепланированном состоянии».

В качестве лиц, участвующих в деле, указывались различные структуры, органы технической инвентаризации, органы местного самоуправления, органы ЖКХ или органы регистрации недвижимости.

Смысл требований - рассмотрение своего дела в порядке особого производства путем установления юридического факта, что не основано на законе, так как такие дела должны рассматриваться в порядке искового производства. Этот вывод основан на том, что до вступления в законную силу решения суда у лица, произведшего самовольное переустройство (перепланировку), нет каких-либо прав на сохранении жилья в таком состоянии, что и оспаривается заявителем. Заявления, поданные в порядке особого производства судом подлежат оставлению без рассмотрения

согласно ч. 3 ст. 263 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации.

Истцом по делам самовольной перепланировки (переустройства) является орган, осуществляющий согласование (орган местного самоуправления), хотя не исключена возможность предъявления иска любым заинтересованным лицом, права и законные интересы которого нарушены самовольной перепланировкой (переустройством) жилого помещения.

По смыслу ч. 3 ст. 29 Жилищного кодекса Российской Федерации надлежащими ответчиками по такому иску являются собственники или наниматели жилых помещений по договору социального найма независимо от того, кем выполнены переустройство или перепланировка - самим собственником (нанимателем) или иным лицом.

Для узаконения же самовольной перепланировки (переустройства) прежде чем обращаться в суд граждане могут обращаться в органы местного самоуправления в согласовании уже проведенной перепланировки (переустройства) в порядке, предусмотренном ст. ст. 26, 27, 29 Жилищного кодекса Российской Федерации, т.е. решить вопрос во внесудебном порядке.

Отказ органа, осуществляющего согласование в принятии решения, может быть обжалован в суд, в порядке главы 25 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации.

Обращает на себя внимание точка зрения Ю.П. Свита, который расценивает самовольную планировку и переустройство, как повреждение жилого помещения. Он отмечает, что как повреждение жилого помещения может квалифицироваться его незаконное переоборудование или переустройство, хотя по сути оно обычно не ведет к снижению потребительских свойств помещения. Их незаконное осуществление следовало бы рассматривать как иной вид нарушения договора, однако действующее законодательство, устанавливая запрет на переоборудование или переустройство без соблюдения определенного порядка, не предусматривает такого основания расторжения договора. Вместе с тем

подобные действия можно признать существенными нарушениями договора социального найма, последствием которого может быть и расторжение договора по инициативе наймодателя.¹

Следует отметить, что сохранение переоборудований, повышающих качество и благоустроенность жилого помещения, даже если они произведены без согласования, отвечает интересам не только граждан, но и общества в целом. Закон устанавливает административную ответственность за допущенное правонарушение, но не исключает реализации гражданами своих прав на оформление во внесудебном порядке самовольно выполненных переоборудований.²

Согласование отнесено к компетенции органов местного самоуправления без какой-либо оговорки о недопустимости принятия положительного решения в отношении самовольно произведенных переустройств и (или) перепланировки (п. 7 ч. 1 ст. 14 Жилищного кодекса Российской Федерации). Не предусматривает такое основание для отказа и ст. 27 Жилищного кодекса Российской Федерации, определяющая исчерпывающий перечень случаев, когда орган местного самоуправления может отказать в согласовании.³

В судебной практике зачастую решения о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии дублируются, их всех объединяет принятое положительное решение, они, в свою очередь, отличаются лишь истцом и видом перепланировки, но в основном выглядит все следующим образом: «И.И. Иванова обратилась в суд с иском о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии к Администрации г. Углегорск МО, ссылаясь на то, что она является собственником квартиры. С целью улучшения условий проживания и

¹ Свит Ю.П. Жилищное право: учебник и практикум для вузов / Ю.П. Свит. М.: Издательство Юрайт, 2020. С. 246.

² Кузнецова Л.И. Практикум по методике профессионального обучения. М., 2013. С. 98.

³ Кругликов Г.И. Практикум по методике профессионального обучения. М.: Академия, 2007. С. 97.

повышения комфортности жильцами спорной квартиры были произведены перепланировка проходной комнаты, увеличение площади коридора, оборудование отдельной комнаты площадью 12,7 кв. м, увеличение площади второй комнаты за счет демонтажа перегородки между кладовкой, демонтаж дверного проема со стороны второй комнаты в квартире. Истец И.И. Иванова ссылается, что произведенная перепланировка ничьи права не нарушает, всеми заинтересованными службами города даны положительные заключения. Просит признать перепланировку квартиры соответствующей нормам СНиП и сохранить жилое помещение в перепланированном состоянии и т.д.».

В настоящее время суды завалены исковыми заявлениями о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии, в свою очередь, зачастую ответчик - администрация не является в судебное заседание и просит рассмотреть дело в их отсутствие, полностью соглашаясь с исковым заявлением.

С подобной практикой согласиться нельзя, так как непосредственно из содержания заявлений усматривается наличие подведомственного суду спора о праве заявителей на жилое помещение в существующем состоянии. Факты, которые они просят установить, имеют значение для разрешения спора, но сами по себе не порождают у заявителей каких-либо прав и обязанностей. Тем более что эти факты могут быть подтверждены во внесудебном порядке, что в силу ст. 265 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации исключает возможность их установления судом.

С учетом существующего регулирования следует признать, что орган местного самоуправления обязан рассмотреть поданное гражданином заявление об оформлении результата выполненных работ и принять по нему соответствующее решение, что также усматривается из Федерального закона от 2 мая 2006 г. №59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращения граждан

Российской Федерации»¹, из которого следует, что настоящим Законом регулируются правоотношения, связанные с реализацией гражданином Российской Федерации закрепленного за ним Конституцией Российской Федерации права на обращение в государственные органы и органы местного самоуправления, а также устанавливается порядок рассмотрения обращений граждан государственными органами, органами местного самоуправления и должностными лицами. В соответствии со ст. 12 данного Закона письменное обращение, поступившее в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу в соответствии с их компетенцией, рассматривается в течение 30 дней со дня регистрации письменного обращения.

Отказ в рассмотрении заявления либо в принятии положительного решения по нему может быть оспорен гражданином в суд по правилам главы 25 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации, если при этом не возникает спора о праве, подведомственного суду, при наличии которого вопрос рассматривается в порядке искового судопроизводства.

С учетом изложенного можно сделать вывод, что сохранение жилого помещения в самовольно переустроенном (перепланированном) состоянии может решаться судом при рассмотрении дел: по заявлению заинтересованного лица об оспаривании отказа органа местного самоуправления в согласовании и утверждении соответствующего акта; по иску к органу местного самоуправления, отказавшему в утверждении несанкционированных переустройств и (или) перепланировки, и другим лицам, оспаривающим право истца на выполненные переустройства либо возражающим против них.

¹ Федеральный закон "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации" от 02.05.2006 № 59-ФЗ // Российская газета. 5 мая 2006 г. № 95.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование позволяет заметить, что в наше время актуальность переустройства и перепланировки жилых помещений достаточно высока. Люди стремятся улучшить условия проживания, проводят переустройство и перепланировку для увеличения общей площади жилого помещения, для создания комфортных условий.

Основная проблема переустройства и перепланировки жилых помещений – юридическая неграмотность. Многие люди не знают порядок переустройства и перепланировки жилых помещений, что может создать опасность для жизни и здоровья, как самих собственников данного жилого помещения, так и для их соседей. Для этого предусмотрен определенный законом порядок, граждане обязаны согласовывать переустройство и перепланировку жилого помещения, иначе собственникам такого жилого помещения грозит ответственность за самовольное переустройство. Конечно, не всегда собственников устраивает типичная планировка помещений, но для переустройства или перепланировки необходимо получить согласие ОМСУ в установленном законом порядке.

В данном научном исследовании был проведен анализ понятия жилого помещения в законодательстве, понятие и виды переустройства и перепланировки жилых помещений, порядок и основания их проведения, ответственность за самовольное переустройство или перепланировку жилых помещений, также была изучена судебная практика по данным вопросам.

Как выяснилось в ходе рассмотрения выбранной темы, перенос и разборка перегородок, укрупнение многокомнатных квартир, устройство дверных проемов, дополнительных кухонь и санузлов, ликвидация темных кухонь и расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений - все, что связано со стенами и горизонтальными перекрытиями, то есть любое изменение несущих конструкций, перегородок, стен является не чем иным, по сути, как перепланировкой жилья и отражается в техническом паспорте.

Итак, и переустройство, и перепланировка подразумевают такие изменения, в рамках своей квартиры (но не здания в целом), которые расходятся с техническим паспортом.

Главное их отличие в том, что при переустройстве не меняется конфигурация помещения, как при перепланировке жилья, а изменяются лишь параметры инженерных сетей, электрического или другого оборудования. Вывод, чтобы понять, подпадают действия собственника под признаки рассматриваемых понятий или нет, надо обязательно заглянуть в технический паспорт квартиры и убедиться, что облик квартиры не перестает соответствовать зафиксированной схеме и предполагаемые изменения не нарушают существующий порядок названий помещений и их метраж.

Исследовав законодательную базу по данным вопросам, а в частности, - ч. 2 ст. 23 ЖК РФ и ч. 2 ст. 26 ЖК РФ, можно сделать вывод о том, что необходим определенный перечень документов для согласования переустройства и перепланировки жилого помещения.

В случае необходимости проведения переустройства, перепланировки помещения, и иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения предусматривает изменение элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, нужно дополнить пакет документов протоколом общего собрания собственников помещений в таком доме, подтверждающим принятие решения собственниками помещений в многоквартирном доме о согласии на данные изменения в элементах общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Подводя итог изложенному, можно отметить, что переустройство и (или) перепланировку важно проводить с обязательным согласованием с органами местной власти, чтобы избежать негативных последствий и аварийных ситуаций в будущем.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

РАЗДЕЛ I НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ И ИНЫЕ
ОФИЦИАЛЬНЫЕ АКТЫ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 01.07.2020 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 01.07.2020, № 31, ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. - 05.12.1994. № 32. ст. 3301.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1).
4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях 30 дек. 2001 г. № 195-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 1, ч. 1. Ст. 1.
5. Градостроительный Кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190 // Российская газета. 30 декабря 2004 г.
6. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 24.02.2021) // Собрание законодательства РФ, 17.06.1996, № 25, ст. 2954.
7. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации» от 18.12.2001 № 174-ФЗ (ред. от 05.04.2021, с изм. от 13.04.2021) // Российская газета, № 249, 22.12.2001.

8. Федеральный закон «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» от 02.05.2006 № 59-ФЗ (последняя редакция) Российская газета, 5 мая 2006 г. № 95.
9. Постановление Правительства РФ «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» от 28.01.2006 № 47 (ред. от 27.07.2020) // Собрание законодательства РФ, 6.02.2006. № 6, ст. 702.
10. Постановление Правительства РФ «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» от 28.04.2005 г. №266. Собрание законодательства РФ. 09.05.2005 г. № 19 ст. 1812.
11. Приказ Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству «Об утверждении инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.09.1998 г. № 37 (документ официально опубликован не был)
12. Постановление Госстроя РФ «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 г. №170. // Российская газета. 23.10.2003 № 214.
13. Приказ Минземстроя РФ «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.08.1998 № 37.
14. Постановление Правительства Москвы «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах» от 25.10.2011 № 508-ПП Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2011. №61.
15. Постановление городской Думы Нижнего Новгорода от 28 мая 1997 г. N 19 "О переводе жилых помещений в нежилые в г. Нижнем Новгороде" (с

изменениями и дополнениями) (утратило силу) // День города. Нижний Новгород, № 30(086), 30.06.2006.

16. Закон Нижегородской области от 4 ноября 2002 г. №60-З «О переоборудовании и перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах» (утратил силу) газета «Нижегородские новости» №211 от 13.11.2002.
17. Закон Нижегородской области от 15 октября 2004 г. №120-З «О переводе жилых домов, жилых помещений в нежилые и нежилых домов, нежилых помещений в жилые в Нижегородской области» (утратил силу) // Газета «Нижегородские новости» № 201 от 27.10.2004.
18. Жилищный кодекс РСФСР от 24.06.1983 // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 24.06.1983. № 26. ст. 883.

РАЗДЕЛ II ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Агарков, А.П. Техническая эксплуатация зданий и инженерного оборудования жилищно-коммунального хозяйства / А.П. Агарков М.: Академия, 2006. 215с.
2. Батычко, В.Т. Переустройство и перепланировка жилого помещения / В.Т. Батычко М., 2015. 115с.
3. Бетяев, А.А. Переустройство и перепланировка квартиры / А.А. Бетяев М.: Юрайт-Издат, 2007. 350с.
4. Гонгало, Б.М. Жилые и нежилые помещения - объекты недвижимости / Б.М. Гонгало // Российское право: образование, практика, наука. № 9 (62). 2019. С. 26-30.
5. Камышанский, В. П. Переустройство и перепланировка квартиры по новому жилищному кодексу / В. П. Камышанский // Жилищное право. № 6. 2017. С. 21 - 26.
6. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации

- (постатейный) / Под ред. Коршунова. Н.М. М.: Эксмо, 2017. 155с.
7. Красавчиков, О. А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа / О. А. Красавчиков // Основы советского жилищного законодательства. Свердловск, 1981.
 8. Крашенинников, П.В. Жилищное право. / П.В. Крашенинников. М.: Статут, 2020. 450с.
 9. Кругликов, Г.И. Практикум по методике профессионального обучения. / Г.И. Кругликов М.: Академия, 2007. 155с.
 10. Крюкова, Е.С. Последствия самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения / Е.С. Крюкова // Юридический вестник Самарского государственного университета. Том 1. № 2. 2015. С. 72-79.
 11. Кузнецова, Л.И. Практикум по методике профессионального обучения. / Л.И. Кузнецова М., 2013. 210с.
 12. Кухаренко, Т. А. Перепланировка квартиры: советы юриста / Т. А. Кухаренко М.: Эксмо, 2011. 535с.
 13. Ласкина, Н.В. Капитальный ремонт, реконструкция, переустройство и перепланировка объектов недвижимости: юридические аспекты. / Н. В. Ласкина Ростов-на-Дону: Феникс, 2014. 267с.
 14. Малета, С.Е. Новое в оформлении прав на реконструированные объекты индивидуального жилищного строительства / С.Е. Малета // Российская юстиция. № 11. 2018 г.
 15. Ностенко, С.Н. Техническая эксплуатация жилых зданий. / С.Н. Ностенко М.: Высшая школа, 2018. 756с.
 16. Постатейный комментарий Федеральный закон. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под общ. ред. П. В. Крашенинникова. М., 2017. С. 11-18.
 17. Ромашкова, И.И. Жилищное право / И.И. Ромашкова. Спб.: Питер. 2016. 498с.

18. Свит, Ю.П. Жилищное право: учебник и практикум для вузов / Ю.П. Свит. М.: Издательство Юрайт, 2020. 459с.
19. Седугин, П.И. Жилищное право / П.И. Седугин М.: Инфра. 2016. 235с.
20. Селиванова Е.С. Жилищное право. / Е.С. Селиванова М.: ИНФРА – М. 2015. 243с.
21. Сергеева, А.Г. Жилищное право РФ. / А.Г. Сергеева М.: РГ-прим, 2015. 498с.
22. Симонов, В.Н. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения. Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. / В.Н. Симонов М.: Статус, 2016. 287с.
23. Степанов, С. А. Парадокс недвижимых вещей / С. А. Степанов // Проблемы теории гражданского права. Вып. 2. Институт частного права; М., 2016. 142с.
24. Фольгерова, Ю.Н. Перепланировка жилых помещений // Вестник Вятского государственного гуманитарного университета. 2006. № 14. С. 239-243.

РАЗДЕЛ III ПОСТАНОВЛЕНИЯ ВЫСШИХ СУДЕБНЫХ ИНСТАНЦИЙ И МАТЕРИАЛЫ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

1. Решение Моршанского районного суда Тамбовской области № 2-956/2020 от 2 сентября 2020 г. по делу № 2-956/2020 Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 03.04.2021).
2. Решение Лесосибирского городского суда от 16.09.2020 по делу № 2-1/2020 Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 05.04.2021).
3. Решение Туймазинского межрайонного суда Республики Башкортостан

- по делу № 2-876/2020 от 10.07.2020 г. Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 05.04.2021).
4. Решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 20.12.2019 г. по делу № 2-11662/20191. Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 10.04.2021).
 5. Решение Фрунзенского районного суда г. Владимира от 13 июня 2019 г. по делу № 2-620/2019 Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 10.04.2021).
 6. Решение Вологодского городского суда Вологодской области от 14.09.2020 г. по делу № 2-3109/2020 Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 11.04.2021).
 7. Решение Ванинского районного суда Хабаровского края от 17.09.2020 г. по делу № 2-619/2020 Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 12.04.2021).
 8. Решение Беловского районного суда Кемеровской области от 19.10.2020г. по делу № 2 - 440/2020 Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 19.04.2021).
 9. Решение Батайского городского суда Ростовской области от 21.09.2020г. по делу № 2-1546/2020 Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 19.04.2021).
 10. Решение Мценского районного суда Орловской области от 17.09.2020г. по делу № 2-1-588/2020 Документ официально опубликован не был

[Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 21.04.2021).

11. Решение Советского районного суда г. Красноярска от 09.12.2019 г. по делу № 2-10562/2019 Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 25.04.2021).
12. Решение Зеленогорский городской суд Красноярского края от 22.08.2017 г. по делу 2-1755/2016 Документ официально опубликован не был [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения 25.04.2021).