



Кудник Елизавета Алексеевна

Московский государственный юридический университет им. О.Е. Кутафина

Институт частного права

Россия, Москва

elizavetakudnik@gmail.ru

Kudnik Elizaveta

Kutafin Moscow State Law University

Private Law Institute

Russia, Moscow

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПРИ САМОВОЛЬНОМ ПЕРЕУСТРОЙСТВЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Аннотация: одним из случаев, при котором правообладателю жилого помещения необходимо согласование совершения им определенных действий в таком помещении, является осуществление переустройства и перепланировки жилого помещения. Однако зачастую собственники жилых помещений нивелируют юридическую сторону этого вопроса, в связи с чем автор выделяет ряд проблем в правовом регулировании последствий самовольного переустройства и перепланировки путем анализа сложившейся судебной практики и предлагает пути их решения.

Ключевые слова: необходимость согласования, переустройство и перепланировка, самовольность действий, правообладатели жилых помещений, баланс интересов сторон.

PROBLEMS OF LAW ENFORCEMENT PRACTICE IN UNAUTHORIZED RECONSTRUCTION AND REDEVELOPMENT OF RESIDENTIAL PREMISES



Annotation: one of the cases in which the right holder of a residential premises needs to coordinate the commission of certain actions in such a room is the implementation of reconstruction and redevelopment of a residential premises. However, often the owners of residential premises neutralize the legal side of this issue, in connection with which the author identifies a number of problems in the legal regulation of the consequences of unauthorized reconstruction and redevelopment by analyzing the established judicial practice and suggests ways to solve them.

Key words: the need for coordination, reconstruction and redevelopment, unauthorized actions, right holders of residential premises, balance of interests of the parties.

В соответствии с положениями ст.29 Жилищного кодекса РФ, незаконность или самовольность переустройства и перепланировки заключается в совершении указанных действий без согласования принятого таким субъектом решения с органом местного самоуправления либо же с нарушением проекта, представленного для согласования [1]. Такая обязанность не является ограничением прав собственника, поскольку направлена не только на поддержание помещения в надлежащем состоянии, но и на обеспечение безопасности иных лиц, в частности проживающих в многоквартирном доме.

Стоит обратить внимание на аспект определения обязательных условий осуществления переустройства и перепланировки. В ЖК РФ отсутствует достаточная информация о видах работ, которые относятся к переустройству и перепланировке, что, в свою очередь, делает данные категории оценочными и создает дополнительные трудности для правоприменительной практики. Более того, Карпухин Д.В. указывает, что запреты на осуществление переустройства и перепланировки могут быть не только прямо сформулированы в законе, но и вытекать из смысла разрешительных условий их осуществления [2]. Соответственно, отсюда возникает неопределенность по поводу того, какие



именно действия проживающих в жилом помещении лиц следует считать самовольно осуществленными.

Опираясь на положения статьи 29 ЖК РФ, следует отметить, что при наличии хотя бы одного из двух условий, действия по изменению объектов недвижимости, выраженного в переустройстве и перепланировке жилых помещений, можно признать самовольными. Среди таких условий законодатель называет, во-первых, отсутствие документов, подтверждающих разрешение действий по перепланировке и переустройству помещения от соответствующих органов (ч. 5, ч. 6 ст. 26 ЖК РФ) и, во-вторых, нарушение утвержденного проекта перепланировки или переустройства помещения, которое выдается соответствующим органом на основании п. 3 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ.

Важно подчеркнуть, что граждане наделяются правом оспорить «самовольность» переустройства или перепланировки жилого помещения в случае, если они считают их законными. Так, согласно ст. 29 ЖК РФ, данный процесс может быть признан законным в судебном порядке при условии, если это не затрагивает права и законные интересы граждан либо не влечет за собой угрозу их жизни и здоровью. При этом, в доктрине подчеркивается необходимость правильного истолкования данной нормы: законодатель, употребляя союз «либо» в указанном правовом положении, имеет в виду наличие сразу двух перечисленных условий в качестве обязательного условия [3].

Более того, правоприменитель отмечает, что нормы рассматриваемой статьи не запрещают, а, напротив, наделяют орган местного самоуправления полномочием в виде согласования самовольно выполненных переустройства и (или) перепланировки и сохранения помещения в существующем состоянии. Отказ органа, уполномоченного принимать решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения, может быть признан судом неправомерным, если представлены все необходимые документы, а произведенные переустройство и перепланировка соответствуют требованиям



законодательства [4]. Следовательно, проблема легализации самовольного переустройства и перепланировки в многоквартирном доме решается только в том случае, если выполненные работы не затрагивают целостность несущих конструкций и перекрытий, не затрудняют доступ к коммуникациям и при этом значительно не увеличивают нагрузку на инженерные системы дома. Этот факт должен быть подтвержден актом строительно-технической экспертизы, выполненной экспертным учреждением или экспертом.

Переустройство и перепланировка жилого помещения проводятся в соответствии с требованиями законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения по заявлению собственника или уполномоченного им лица. Такое заявление подается в форме, утвержденной Правительством РФ [5].

Заявителем в законе назван лишь собственник жилого помещения или иное уполномоченное им лицо. При этом в утвержденной в Постановлении Правительства РФ форме заявления о переустройстве или перепланировке жилого помещения, помимо названных выше субъектов указаны также наниматель, арендатор, собственник жилого помещения, которые обладают жилым помещением по договору найма, аренды и на праве собственности соответственно. Упомянутые лица, в соответствии с заявлением, выступают от своего имени. Такая коллизия подзаконного акта положениям ЖК РФ создает противоречия и вызывает вопросы по поводу законности решений органов о согласовании переустройства и перепланировки, принятых по заявлениям вышеупомянутых обладателей жилищных прав.

Кроме того, в доктрине отмечается, что в статье, посвященной последствиям самовольного переустройства и перепланировки, отсутствует важнейшее положение – указание на недопустимость совершения сделок с самовольно перепланированными и самовольно переустроенными жилыми помещениями [6]. По мнению Грызихиной Е.А., невключение в состав ст. 29 ЖК РФ данного положения, лишь ухудшает ситуацию проведения работ по



переустройству и перепланировке жилых помещений в соответствии с требованиями закона. В результате – большое число самовольно переустроенных и перепланированных жилых помещений, собственники которых не обращаются ни в органы местного самоуправления, ни в судебные органы. Бетхер В.А. указывает, что законодателю для решения указанной проблемы следует ввести норму, закрепляющую необходимость проведения в отношении таких жилых помещений государственной регистрации права, что может иметь место при наследовании, осуществлении сделок купли-продажи, мены, дарения и иных сделок [7]. Так, например, приобретая квартиру с незаконной перепланировкой, покупатель принимает на себя все риски, связанные с дальнейшими требованиями о приведении жилого помещения в прежнее состояние, что возлагает на него дополнительные обязанности.

Помимо этого, интерес вызывает вопрос квалификации действий правообладателя при объединении квартир. Так, в п.1 ст. 40 ЖК РФ законодатель закрепил за собственником смежных помещений в многоквартирном доме право их объединения в одно по правилам согласования перепланировок без получения согласия иных собственников помещений, в том случае, если такое объединение не влечет изменение других помещений, границ и размера общего имущества многоквартирного дома. Однако судебная практика по данному вопросу противоречива.

Так, Свердловский областной суд признал несостоятельным вывод суда первой инстанции о том, что объединение квартир путем сноса смежной кирпичной перегородки является реконструкцией. При этом произведенная перепланировка была признана самовольной и, как следствие, требующей получения согласия иных собственников помещений [8].

В то же время Воронежский областной суд квалифицировал подобные действия иначе. В частности, суд пришел к выводу о том, что присоединение квартиры к подвальному помещению посредством демонтажа монолитной плиты перекрытия и организации сообщения между ними представляет собой



реконструкцию, произведенную в отсутствие разрешения и согласия собственников помещений многоквартирного дома [9].

Рассмотренные примеры наглядно демонстрируют неопределенность судов по поводу квалификации соответствующих работ в качестве перепланировки или реконструкции. Возникает вопрос о том, чем именно нужно руководствоваться собственникам, владельцам помещений, которые планируют перестроить свою недвижимость. Для того, чтобы прийти к однозначному выводу в правовой квалификации рассматриваемых действий, законодателю следует конкретизировать положения жилищного законодательства. Однако, полагаем, затрагивание несущих стен здания, его перекрытий и прочих конструктивных элементов по признакам в большей степени отвечает признакам реконструкции, нежели перепланировки.

Исходя из вышеизложенного следует, что в настоящее время сложилась разнообразная судебная практика по узаконению самовольной перепланировки или переустройства жилых помещений, обусловленная фрагментарным регулированием рассматриваемых отношений, отсутствием четкой правовой регламентации данных социальных связей, а также разрозненностью нормативных актов федерального и муниципального уровня.

В заключение стоит отметить, что сущность института самовольного переустройства и (или) перепланировки состоит во взаимном учете интересов сторон, в осуществлении баланса интересов не только собственника жилого помещения, но и иных лиц, а значит соответствует принципу равенства прав всех перед законом и судом. Однако для дальнейшего усовершенствования жилищного законодательства целесообразно конкретизировать ряд положений.

Список литературы:

1. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 22.04.2024, с изм. от 25.04.2024) // «Собрание законодательства РФ», 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14.



2. Карпухин Д.В. Проблемы правового регулирования переустройства и перепланировки жилых помещений / Д.В. Карпухин; – Москва: Жилищное право. —2009. —№5. — 6 с.

3. Бетхер В. А. Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект): монография / В. А. Бетхер; – Москва: Юстицинформ, 2017. – 312 с.

4. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ по делу №305-КГ15-20305: [принято: 24.05.2016] // Документ опубликован не был. — Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс». — Текст: электронный.

5. Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 N 266 (ред. от 21.09.2005) «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» // «Российская газета», N 95, 06.05.2005.

6. Грызыхина Е. А. Приобретение права собственности на вновь возведенную недвижимость: монография / Е.А. Грызыхина; – Омск: Издательство Омского государственного университета, 2017. – 78 с.

7. Бетхер В.А. Сравнительный анализ правовых режимов самовольной постройки и самовольно переустроенных, перепланированных жилых помещений // Вестник Омского университета. Серия «Право». — 2016. — № 3. — 109 с.

8. Апелляционное определение Свердловского областного суда по делу №33-13682/2019: [принято: 21.08.2019] // Документ опубликован не был. — Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс». — Текст: электронный.

9. Апелляционное определение Воронежского областного суда по делу №33-6110/2019: [принято: 12.09.2019] // Документ опубликован не был. —



ВОПРОСЫ РОССИЙСКОЙ ЮСТИЦИИ
ВЫПУСК № 31

Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс». — Текст:
электронный.