

## **ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Е. О. Колоколова**, кандидат философских наук, доцент кафедры частного права Саранского кооперативного института (филиала) автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования Центросоюза Российской Федерации «Российский университет кооперации»

**Л. Р. Галимова**, студент III курса юридического факультета Саранского кооперативного института (филиала) автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования Центросоюза Российской Федерации «Российский университет кооперации»

*Рассматриваются вопросы переустройства и перепланировки жилого помещения; ответственности за нарушение жилищного законодательства.*

**Ключевые слова:** жилое помещение, переустройство, перепланировка, ответственность.

Практически каждый гражданин, проживающий в жилом помещении, так или иначе ремонтировал его, пытался что-либо переделать. При этом в связи с общей правовой неграмотностью населения мало кто задумывался о законности подобных действий, а также об их правовых последствиях. Однако несогласованные с компетентными организациями перепланировка и переустройство жилого помещения могут вызвать неблагоприятные последствия в виде деформации жилого дома, его разрушения и т. д., что, в свою очередь, ведет к нарушению жилищных прав иных граждан. В соответствии с этим необходимо четко определить, какие действия законодатель относит к переустройству и перепланировке, требующим согласования с компетентными органами власти.

В ст. 25 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) переустройством жилого помещения называются установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического, а также иного оборудования, которые требуют внесения изменений в технический

паспорт жилого помещения [1]. Под перепланировкой жилого помещения понимают модификацию его конфигурации, которая требует занесения поправок в технический паспорт данного помещения. Переустройство проводится с целью приспособления помещений к иному функциональному назначению, перепланировка же осуществляется с поддержанием функциональных задач помещения. Работы по реконструкции, включая те, что ведутся комплексно с перепланировкой и переоборудованием помещений, предполагают частичные изменения в несущих конструкциях или в архитектурном образе сооружения [4].

К перепланировке относятся: перенос и разборка перегородок, перенос и обустройство дверных проемов, разделение и укрупнение многокомнатных квартир, обустройство добавочной кухни или санузла, увеличение жилой площади за счет подсобных помещений, ликвидация темной кухни и входа в кухню через квартиры или жилые помещения, обустройство или оснащение имеющегося тамбура.

Переустройство жилых помещений предполагает определенный комплекс работ, а именно: установку бытовых электрических плит вместо газовых плит или кухонных очагов; перенос нагревательных газовых и сантехнических приборов, а также устройство вновь и переустройство имеющегося туалета, ванной комнаты; прокладку новых или замещение имеющихся отводящих и подводящих трубопроводов, электросетей и устройств для сборки душевых кабин, джакузи, машин для стирки высокой мощности и иных бытовых и сантехнических приборов усовершенствованных моделей.

В процессе переустройства помещения не допускаются такие его переоборудование и перепланировка, которые могут привести к нарушению надежности или разрушению несущих конструкций сооружения, повреждению сохранности и внешнего облика фасада, порче противопожарных устройств, что осложняет путь к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам. Также запрещена перепланировка квартир, если она ухудшает условия использования и проживания всех или некоторых жильцов, и в итоге

которой создается комната площадью до 9 кв. м или меньше 2,25 м в ширину. Кроме того, невозможны установка или переустройство перегородки, если впоследствии формируется комната без естественного освещения или прибора отопления.

Невозможны переоборудование и перепланировка помещений, которые состоят на учете штаба по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям, без разрешения на то начальника штаба; строений, определенных к сносу в ближайшие 3 года и вписанных в надлежащие распоряжения и решения, если подобное переоборудование не связано с обеспечением гарантии безопасности проживающих; переустройство без разрешения всех заинтересованных совершеннолетних жильцов или собственников квартир [4].

Увеличение подсобной территории квартир за счет жилой площади недопустимо, как и перепланировка смежных помещений, без заблаговременного занесения изменений в паспорт домовладения на основе решения межведомственной комиссии.

При перепланировке или переустройстве помещений в жилых домах невозможны мероприятия и методы их осуществления, которые нарушают правила строительных, экологических, санитарно-гигиенических и эксплуатационно-технических нормативных документов, имеющих силу по отношению к жилым зданиям. Запрещены операции, воздействующие на архитектуру жилого дома, т. е. устройство балкона, козырька, эркера, превращение в эркер имеющейся лоджии и (или) балкона, устройство мансардного помещения и т. д. и подлежащие регистрации и реализации в порядке, предусмотренном для реконструкции жилого дома [4].

Перепланировка жилого помещения без наличия соответствующих разрешающих ее документов, согласно ч. 1 ст. 29 ЖК РФ, считается самовольной и незаконной [1]. Перепланировка признается узаконенной в том случае, если осуществлена в условиях строгого соблюдения строительных правил и норм, не создает угрозу нарушения законных прав и интересов иных лиц, их жизни и здоровья [3]. Для того чтобы узаконить перепланировку, в

соответствии с частями 1, 2 ст. 26 ЖК РФ, нужно заказать в специально предназначенных для этого организациях проект перепланировки и согласовать его с уполномоченными органами местного самоуправления [1]. В случаях, когда орган, осуществлявший согласование перепланировки, отказал в этом и выдал надлежащее решение, возможно применение инструментов судебной защиты самовольной перепланировки [3].

Если перепланировка в соответствии с требованиями законодательства не может быть узаконена, возникают определенные правовые последствия, указанные в частях 3, 5 ст. 29 ЖК РФ и ст. 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях [2]. Ответственность за порчу жилых домов, оборудования в них, самовольное переустройство и перепланировку жилых домов (жилых помещений) выражается в предупреждении или наложении штрафа на граждан в размере 1 000 – 1 500 руб. При самовольной перепланировке жилого помещения в многоквартирном доме штраф устанавливается в размере 2 000 – 2 500 руб. В последней ситуации, соответствии с ч. 3 ст. 29 ЖК РФ, на нарушителя возлагается обязательство по возвращению жилого помещения в прежнее состояние в разумный срок. Невыполнение данного требования чревато для собственника утратой права собственности, для нанимателя по договору социального найма – утратой права пользования жилым помещением.

Таким образом, и собственникам, и нанимателям необходимо четко разграничивать работы, которые они производят в жилых помещениях, чтобы не нарушать требования законодательства о переустройстве и перепланировке.

#### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. *Жилищный кодекс Российской Федерации* от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 06 июля 2016 г.) // *Собрание законодательства РФ* от 03 янв. 2005 г. № 1 (ч. 1), ст. 14.

2. *Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях* от 30 дек. 2001 г. № 195-ФЗ (ред. от 06 июля 2016 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 03 окт. 2016 г.) // СПС КонсультантПлюс. – Дата обращения: 15.10.2016.

3. *Ласкина, Н. В.* Капитальный ремонт, реконструкция, переустройство и перепланировка объектов недвижимости : юридические аспекты [Электронный ресурс] / Н. В. Ласкина // Электронный журнал «Азбука права» ; подготовлен для СПС КонсультантПлюс, 2014. – Режим доступа: [http://azbuka.consultant.ru/cons\\_doc\\_PBI\\_212818/](http://azbuka.consultant.ru/cons_doc_PBI_212818/). – Дата обращения: 15.10.2016.

4. *Тихомирова, Л. В.* Переустройство и перепланировка жилых помещений. Практическое пособие / Л. В. Тихомирова. – М. : Тихомиров, 2015. – 48 с.