Перепланировка жилых помещений

Улучшить свои жилищные условия возможно как путем приобретения нового жилого помещения, так и путем изменения уже имеющегося. Второму варианту на текущий момент посвящены многие телепередачи, публикации в СМИ и в Интернете. Однако, проводя улучшение своих жилищных условий, часто ли мы задумываемся о том, может ли такое улучшение нарушить права иных лиц, проживающих в доме? Соответствуют ли наши действия правовым нормам?

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в статье 25 дал определение, какие работы можно отнести к переустройству жилого помещения, а какие к перепланировке.

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, которые требуют внесения изменений в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилого помещения – изменение конфигурации помещения, также требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство и (или) перепланировку жилого помещения необходимо проводить с соблюдением требований законодательства – по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Завершение переустройства и (или) перепланировки должно быть подтверждено актом приемочной комиссии.

Лицо, самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение, несет предусмотренную законодательством ответственность. Такому лицу может быть вменено в обязанность привести жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок. В противном случае суд в отношении собственника помещения может принять решение о продаже с публичных торгов его помещения с выплатой ему вырученных от продажи средств, за вычетом расходов на исполнение судебного решения, с возложением на нового собственника помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние.

В отношении лица, занимающего помещение по договору социального найма и самовольно перепланировавшего (переустроившего) жилое помещение, суд может принять решение о расторжении договора найма и возложить на собственника помещения

(наймодателя) обязанность по приведению жилого помещения в прежнее состояние.

Вместе с тем, если переустройством и (или) перепланировкой не нарушаются права и законные интересы граждан либо этим не создается угроза жизни или здоровью граждан, на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии.

В этой связи нелишне напомнить, что в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170, не допускается:

- переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств;

- перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

Запрещается:

- в стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий расширять и пробивать проемы;

- использовать балконы, эркеры и лоджии не по назначению, размещать на них громоздкие и тяжелые вещи.

Вместе с тем, в соответствии со статьей 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, к которому в том числе относятся несущие конструкции дома, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, которые включают в себя: фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции, а также земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом. И уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно путем его реконструкции и только с согласия всех собственников помещений в данном доме, т.е. при наличии их стопроцентного согласия.

Определение реконструкции дано в статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ): реконструкцией признается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций названного объекта, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Таким образом, если собственник квартиры желает улучшить свои жилищные условия, но при этом затрагивается общее имущество собственников многоквартирного жилого дома, собственник помещения должен заручиться согласием всех собственников квартир многоквартирного жилого дома до проведения таких работ и обратиться в орган, уполномоченный законодателем принять решение о выдаче разрешения на проведение реконструкции объекта капитального строительства.

Аналогичный порядок действует в случае перевода жилого помещения в нежилое, когда в результате проводимых строительных работ возводится крыльцо на земельном участке, являющимся общим имуществом собственников квартир в многоквартирном доме, проводятся иные работы, в результате которых уменьшается размер общего имущества, затрагиваются несущие конструктивные элементы дома, ограждающие конструкции дома при оборудовании отдельного входа на месте оконного проема и (или) балкона (лоджии).

В городе Омске разрешение на реконструкцию объекта капитального строительства - многоквартирного жилого дома выдает Департамент архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска в порядке, установленном ст.51 ГрК РФ. После окончания реконструкции такой объект вводится в эксплуатацию на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в порядке, установленном ст.55 ГрК РФ, Департаментом строительства Администрации г. Омска.

Принятие разрешения о согласовании перепланировки (переустройства) жилого помещения в городе Омске, принятие в эксплуатацию перепланированного (переустроенного) жилого помещения осуществляется администрациями административных округов города.

После проведения перепланировки (переустройства) жилого помещения в орган, осуществляющий государственную регистрацию, в порядке межведомственного информационного взаимодействия направляются необходимые сведения для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости о кадастровых сведениях помещения.

Вместе с тем заявитель вправе представить по собственной инициативе для осуществления государственного кадастрового учета изменений сведений об объекте недвижимого имущества соответствующее заявление и технический план объекта недвижимого имущества в электронном виде. Государственная пошлина при этом не взимается.

В случае реконструкции объекта недвижимого имущества на государственную регистрацию представляются заявление о государственной регистрации права собственности, заявление об осуществлении государственного кадастрового учета изменений сведений об объекте недвижимого имущества и технический план объекта в электронном виде. За государственную регистрацию права собственности взимается государственная пошлина в размере, установленном статьей 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации. Если с заявлением обращается гражданин, пошлина составляет 2000 рублей. Если заявление представляется организацией – государственная пошлина составит 22000 рублей.

**Наталья Шевелева,
заместитель начальника
отдела государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор**