

**Последствия самовольного переустройства и перепланировки жилых помещений:
новеллы в законодательстве
Пискунов Николай Александрович
студент**

*Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского, Нижний
Новгород, Россия*

E-mail: italyanez666@list.ru

Жилищный кодекс РСФСР 1983 (ЖК РСФСР) посвящал переустройству и перепланировке всего одну статью, (84), которая даже не раскрывала обозначенных понятий. Однако ее толкование позволяет сделать вывод, что таковыми признавались действия не согласованные с наймодателем или совершенные без разрешения исполкомом местного совета народных депутатов. Лишь в 2003 г. перед введением в действие нового Жилищного кодекса было принято постановление Госстроя РФ, в котором приводится перечень фактических действий, признаваемых переустройством и перепланировкой. Однако, как и ЖК РСФСР, постановление не дает общего понятия перепланировки и переустройства жилых помещений.

Последствия самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения (далее самовольное переустройство), указанные в ЖК РСФСР (ст.84), сводились к обязанности нанимателя привести соответствующее жилое помещение в прежнее состояние - при этом закон не допускал никакой альтернативы. Следовательно, судебным решением нельзя было узаконить самовольную перепланировку или переустройство. Исходя из требований соответствующей нормы, таковыми полномочиями не были наделены и иные органы государственной власти. Фактически такое узаконение осуществлялось в обход требований закона специальными межведомственными комиссиями, образуемыми органами местного самоуправления. Судам на тот период были подведомственны споры по переустройству и перепланировке жилого помещения, возникающие, между наймодателем, нанимателем, или членами его семьи только при наличии разрешения исполкома на проведение соответствующих действий. Заметим, что на соответствующем уровне (в частности, ЖК РСФСР) не был установлен порядок действий по предоставлению документов для получения разрешения на переустройство и перепланировку жилого помещения. Региональная нормативная база, была в значительной степени разрознена.

Одной из новелл Жилищного кодекса 2004г (ЖК РФ), является определение понятия переустройства, перепланировки и их самовольного производства. Под переустройством жилых помещений следует понимать установку, замену, или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, которые требуют внесения изменений в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка в соответствии с ч.2 ст.25 ЖК РФ представляет собой изменение его конфигурации, требующей внесения изменений в технический паспорт. Под самовольным понимается переустройство и (или) перепланировка, проведенная при отсутствии определенных законом оснований (в частности, согласования) либо с нарушением проекта переустройства или перепланировки.

В виде последствий за совершенное самовольное переустройство по ЖК РФ лицо несет установленную законом ответственность и обязано привести жилое помещение в прежнее состояние в установленный срок – казалось бы, полная аналогия с прежним ЖК РСФСР. Однако ЖК РФ внес ряд положительных новелл, во-первых, прямо закреплена возможность узаконения самовольного переустройства и перепланировки жилых помещений, во - вторых решение данного вопроса отнесено к исключительной компетенции (подведомственности) суда. Процедура узаконения достаточно сложна – в соответствии с требованиями ст.29 ЖК РФ истец должен доказать в суде отсутствие нарушения прав и законных интересов граждан, а также отсутствие угрозы их жизни и здоровью. Поэтому лицо инициирует процедуру узаконения лишь в случае уверенности

в том, что такое самовольное переустройство не нарушает прав и законных интересов граждан, и не создает угрозу их жизни и здоровью. В противном случае оно будет обязано привести жилое помещение в прежнее состояние. Поэтому латентность самовольного переустройства на сегодняшний день высока. В связи с этим особый интерес представляет судебная практика по делам о самовольном переустройстве: необходимо сказать, что с момента принятия нового ЖК суд стал рассматривать множество таких споров.

Абсолютное большинство судебных дел указанной категории возникает по инициативе лиц осуществивших самовольное переустройство - практически все из них разрешаются в пользу последних. Судебная практика не испытывает таким образом проблем связанных с его узаконением. Суды узаконивают самовольное переустройство, произведенное не только после вступления в законную силу нового ЖК, но и то, которое осуществлялось задолго до этого.

Значительное количество дел, как показывает анализ судебной практики, касается узаконения самовольной перепланировки, в частности переноса несущих конструкций (перегородок, стен). Самовольное переустройство узаконивается лишь в отдельных случаях, касающихся переноса существенных элементов (ванн, центральных санузлов и т.д.), что же касается переноса мелких элементов (единичный шлейф проводки, распределительные коробки, электрические выключатели), также подпадающих по закону под определение переустройства – то такое переустройство в судебном порядке не узаконивают, хотя в соответствии с общим правилом такой порядок должен применяться и в этих случаях. Видимо лица производившие такое переустройство не находят последнее подлежащим судебному рассмотрению за его незначительностью. Сами судебные решения отличаются своей типичностью.

ФЗ не устанавливает перечня документов, необходимых для предоставления в суд в целях узаконения самовольного переустройства, однако сложившаяся на данный момент практика выработала такой перечень. Данные документы представляют собой по сути доказательства отсутствия нарушения прав и законных интересов граждан от последствий самовольного переустройства. Это в частности: акт экспертизы; инвентаризационный план жилого помещения до и после перестройки; заключение СЭС; согласование с противопожарной службой и др.

Существенной новеллой является введенный ЖК РФ исчерпывающий перечень документов необходимый для получения разрешения на осуществление СПП – ранее такой перечень как уже упоминалось выше, устанавливался органами субъектов и местного самоуправления, что порождало определенный произвол в принятии решений. В целях реализации соответствующих положений нового Жилищного кодекса в отдельных субъектах принимаются нормативно – правовые акты, устанавливающие механизм реализации права на получение разрешения на переустройство. Однако отрицательным моментом является попытки регионального законодательства расширить указанный перечень подлежащих предоставлению документов.

Литература

1. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»// СПС Гарант-Максимум 2007.
2. Закон Нижегородской области от 4 ноября 2002 года №60-З «О переоборудовании и перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах»// СПС Гарант-Максимум 2007.
3. Материалы архива судебных дел Советского районного суда г.Н.Новгорода, касающиеся последствий самовольного переустройства и перепланировки жилых помещений.
4. Постановление правительства г. Москвы от 1 июня 2004 № 361-П «О мерах по реализации принципа «одного окна» в работе органов исполнительной власти г. Москвы и территориальных органов» // СПС Гарант-Максимум 2007.