

*Щебленков М.Е.,
студент
4 курс, Юридический институт
НИУ «БелГУ»
Россия, г. Белгород*

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПРИ ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ И ПЕРЕУСТРОЙСТВЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НА ПРИМЕРЕ БАЛКОНОВ И ЛОДЖИЙ

***Аннотация:** Статья посвящена вопросу перепланировки и переустройства жилого помещения. Автор рассматривает правовой статус балконов и лоджий. Исследуются вопросы ответственности и последствий за незаконную перепланировку. Предлагаются варианты для совершенствования законодательства.*

***Ключевые слова:** перепланировка, жилое помещение, балкон, лоджия, многоквартирный дом.*

***Annotation:** The article is devoted to the issue of redevelopment and reconstruction of residential premises. The author considers the legal status of balconies and loggias. Questions of responsibility and consequences for illegal redevelopment are investigated. Options for improving the legislation are offered.*

***Key words:** redevelopment, living space, balcony, loggia, apartment building.*

На данный момент в России достаточно широко распространена практика пристройки к первому этажу многоквартирного дома балкона. Таким способ жильцы квартиры могут расширить свою жилую площадь пристроив еще один балкон, или пристроить балкон, который изначально не был спроектирован для данного многоквартирного дома. Но, к сожалению,

случаются ситуации, когда расширение квартиры за счет пристройки балкона не всегда происходит в установленном законом порядке. Такая незаконная перепланировка может повлечь за собой ухудшение условий жизни остальных жильцов многоквартирного дома, а можешь стать причиной повреждения, а затем разрушения многоквартирного дома. Помимо этого, жильцы довольно часто объединяют лоджию с квартирой, тем самым нарушают правила эксплуатации жилым помещением.

В соответствие со ст. 25 Жилищного кодекса Российской Федерации под перепланировкой законодатель понимает следующее: изменение его конфигурации, требующее внесение изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме¹. Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, устройство или переоборудование существующих тамбуров².

Согласно ч. 5 ст. 15 ЖК РФ «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». Так же согласно ч. 2 ст. 40 ЖК РФ «Если реконструкция, 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». Из этого следует, что получать согласие всех жильцов многоквартирного дома при расширении лоджии или присоединении

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Российская газета. - № 1. - 12.01.2005;

² Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176) // Российская газета. - № 214. - 23.10.2003;

балкона не нужно, но при одном исключении: если вы не расширяете балконную плиту или плиту лоджии.

При перепланировки важно знать статус лоджии или балкона: они принадлежат к общему имуществу многоквартирного дома или к имуществу жильца отдельной квартиры. По данному вопросу из решения суда следует, что «площадь лоджии не входит в общую площадь квартиры, лоджия предназначена для удовлетворения проживающими в квартире гражданами бытовых и иных нужд и является вспомогательным помещением квартиры. Общим имуществом в данном случае может быть признана только ограждающая несущая конструкция - балконная плита или плита лоджии»³.

Из этого следует, что балкон, лоджия, балкон-лоджия являются помещениями, а балконная плита и плита лоджии — это несущая конструкция. Помимо этого, имеется большая проблема при объединении лоджии и жилой комнаты, так как этого действия имеются признаки и перепланировки, и реконструкции. И тут необходимо определить к какому законодательству относится такое изменение жилого помещения: к жилищному или градостроительному.

К примеру, одним из самых частых незаконных перепланировок можно назвать объединение лоджии с внутренними комнаты квартиры⁴. За подобную незаконную перепланировку, а также за незаконное присоединение балкона к многоквартирному дому согласно ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ подразумевается наказание: штраф от 2000 до 2500 рублей для граждан⁵. Помимо штрафа, в соответствии с ч.2 ст. 29 ЖК РФ собственник жилья в котором была проведена незаконная перепланировка обязан в разумный срок вернуть помещение в прежнее состояние. Т.В. Балакшина считает, что понятие «разумный срок» носит субъективный характер, и что следует внести градацию по степени

³ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ от 03.07.2018 N 19-КГ18-9

⁴ «Недвижимость» РИА НОВОСТИ / В Мосжилинспекции назвали самые частые варианты незаконной перепланировки [Электронный ресурс] // URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e57708b9a79478b74076ea6> (дата обращения 14.04.2020)

⁵ Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 23.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // Собрание законодательства РФ. 07.01.2002. № 1 (ч. 1). ст. 1;

изменений жилого помещения в результате незаконной перепланировки (переустройства). Трудно не согласиться с данной позицией, но, на наш взгляд, дополнительно следует обязать нарушителя привлечь к процессу устранения перепланировки специалистов, способных вернуть жилое помещение в исходное состояние.

А в случае, если владелец жилого помещения не возвращает жилое помещение в исходное состояние или не в состоянии это делать, то через суд осуществляется продажа его квартиры через открытые торги, а вырученная сумма будет передана владельцу квартиры. Однако следует отметить противоречие между ч. 5 ст. 29 ЖК РФ и ч.2 ст. 235 ГК РФ, так как в данной статье нет оснований прекращения права собственности по причине незаконной перепланировки. Вместо этого, применяется ст. 293 ГК РФ, так как за бесхозяйственное использование жилого помещения влечет наказание в виде продажи квартиры на торгах.

Помимо вышеперечисленных проблем, в жилищном праве есть еще один существенный пробел относительно незаконной перепланировки: наниматель по договору социального найма не может быть выселен наймодателем по причине незаконной перепланировки. В условиях современного законодательства наниматель по договору социального найма «допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарио-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние». Помимо этого, на нанимателе может быть наложена обязанность возместить материальный ущерб.

Чтобы таких проблем у владельца квартиры не было, необходимо осуществлять перепланировку, связанную с балконом или лоджией в соответствии с современным законодательством: необходимо в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения представить все необходимые документы

истребимые в соответствии с ч. 2 ст. 26 ЖК РФ и ч. 2 ст. 40 ЖК РФ: заявление, согласие жильцов, документы от компетентных органов и т.д. Такой порядок действий значительно дольше и затратнее, но это позволит сохранить сделанную перепланировку. Тем не менее находятся собственники, пренебрегающие установленными в законе правилами и осуществляющие перепланировку самовольно без получения нужных разрешений⁶.

Таким образом, необходима доработка жилищного законодательства, и устранить его противоречия с гражданским. Также следует отказаться от «резиновых» понятий и сформировать четкие и определить окончательно статус балкона и лоджий.

Библиографический список:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Российская газета. - № 1. - 12.01.2005;
2. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 23.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // Собрание законодательства РФ. 07.01.2002. № 1 (ч. 1). ст. 1;
3. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176) // Российская газета. - № 214. - 23.10.2003;
4. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ от 03.07.2018 N 19-КГ18-9
5. «Недвижимость» РИА НОВОСТИ / В Мосжилинспекции назвали самые частые варианты незаконной перепланировки [Электронный ресурс] //

⁶ Цуканова Е.Ю. Правонарушения как юридические факты в жилищном праве // Семейное и жилищное право. Изд. гр. «Юрист» (Москва). № 1. 2015. С. 43-47;

URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e57708b9a79478b74076ea6> (дата обращения 14.04.2020)

6. Цуканова Е.Ю. Правонарушения как юридические факты в жилищном праве // Семейное и жилищное право. Изд гр. «Юрист» (Москва). № 1. 2015. С. 43-47;