УДК 34.4414

Цуканова Е.Ю.,
кандидат юридических наук, доцент
Доцент кафедры «Гражданского права и процесса»
НИУ «БелГУ»
Россия, г. Белгород
Роговая А.Д.,
Студент
4 курс, Юридический институт
Россия, г. Белгород

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ САМОВОЛЬНОГО ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Аннотация: *В данной статье раскрывается проблема правового регулирования незаконного переустройства или перепланировки жилого помещения. Подчеркивается необходимость доработки законодательной базы жилищного права.*

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

Abstract: *This article deals with the problem of legal regulation of illegal reconstruction or redevelopment of residential premises. The need to Refine the legal framework of housing law is emphasized.*

Keywords: *reconstruction, redevelopment, residential premises, responsibility.*

На первый взгляд может показаться, что переустройство и перепланировка имеют одинаковое значение, но на самом деле общего между ними не так много. Согласно статье 25 Жилищного кодекса РФ переустройством признается установка, перенос или изменение инженерных сетей, санитарно технического, электрического и другого оборудования, требующие внесения изменения в

технический паспорт помещения в многоквартирном доме. Перепланировка же подразумевает под собой изменение конфигурации помещения, которая также требует внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме [3].

Процедура получения разрешения на переустройство или перепланировку является достаточно не сложной, но занимает довольно много времени. Также существуют такие моменты, когда разрешение получить невозможно, например, в квартире нельзя осуществлять:

1. Увеличение балкона за счет площади гостиной или спальни.
2. Оборудование теплого пола за счет общего отопления.
3. Объединение комнат с кухней с газовой плитой.
4. Перенос санузла в жилые комнаты.
5. Перенос батареи на балкон.
6. Снос несущей конструкции.

В 2019 году по данным Мосжилинспекции в столице было зафиксировано более 1,9 тыс. помещений с незаконной перепланировкой. В основном жители Москвы неправильно расширяют кухни и санузлы, нарушая границы существующих мокрых зон. Также объединяют газифицированные кухни с жилой комнатой, хотя это можно делать только при замене газовой плиты на электрическую. Помимо этого объединяют лоджии со внутренними помещениями квартиры, при этом вынося на них приборы отопления, что в результате приводит к промерзанию других квартир [7]. Такое влияние на статистику оказывает длительность оформления разрешения и низкие штрафные санкции в отношении физических лиц.

Согласно статье 7.21 КоАП РФ в результате самовольного переустройства жилого помещения физическое лицо привлекается к ответственности в виде штрафа в размере от 1000 рублей до 1500 рублей. Самовольная перепланировка влечет за собой штраф в размере от 2000 рублей до 2500 рублей, для юридических лиц от 300 тысяч рублей до 350 тысяч рублей [2].

Наглядно видно, что такие штрафные санкции не способны регулировать действия граждан в отношении переустройства и перепланировки жилого помещения. Ранее мы привели менее рисковые ситуации, связанные с самовольностью жильцов многоквартирных квартирных домов. Важно отметить случаи, повлекшие трагический и разрушительный исход. В 2015 году в Выборге в результате самовольной перепланировки произошло обрушение фронтальной части стены жилого дома, что привело к гибели 2 человек. Помимо этого пострадали 14 человек, 11 из которых смогли самостоятельно выбраться из завалов, а трое были освобождены спасателями. В мае 2015 года в Москве из–за проведения работ по планировке обрушилась стена дома. Пострадавшим оказался один человек. В том же году в Омске произошло обрушение перекрытия в жилом доме из–за самовольной перепланировки между первым этажом здания и подвалом [6].

По мнению Е.Ю. Цукановой возможным вариантом решения проблемы является увеличение штрафа за самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, вне зависимости от наступления последствий [4]. Данная мера спровоцирует граждан относится более ответственно к таким вещам, как переустройство и перепланировка жилого помещения.

Существуют также противники теории повышения штрафа. Например, по мнению А.Н. Гуева увеличение штрафа не имеет практического смысла, так как можно привлечь граждан к более суровому наказанию по статьям 167, 168 Уголовного кодекса Российской Федерации [5, С. 139].

С одной стороны можно согласиться с мнением Гуева А.Н., так как данные статьи имеют более суровый характер, но стоит отметить, что структура статей 167, 168 УК РФ должна предполагать материальный состав преступления, а именно последствие в виде уничтожения имущества [1]. Получается, что по данной статье не имеет значение, повлекло ли это уничтожение законная или самовольная перепланировка.

Должна согласиться с мнением Е.Ю. Цукановой, поскольку увеличение штрафа выступает непосредственным инструментом для урегулирования данной

области права. Но данное увеличение должно иметь значительный характер для того, чтобы граждане не имели повода для нарушения законодательства. Совсем недавно штраф для юридических лиц за самовольную перепланировку в Москве составлял от 40 до 50 тысяч рублей, а на данный момент, как было сказано ранее, от 300 до 350 тысяч рублей. В прошлом году Жилищная инспекция ввела поправки в Мосгордуму о дальнейшем увеличение штрафа для физических лиц от 100 тысяч и более [8]. Хотелось бы в дальнейшем увидеть данную динамику роста и в других регионах, а не только в Москве и ее области.

Также стоит отметить, что необходимо проверка раз в 2 – 3 года на соответствие фактической конструкции квартиры с непосредственным ее техническим паспортом. Особенно стоит обращать внимание на квартиры, находящиеся в домах старого формата, а именно кирпичных. Потому как в большинстве случаев именно там проводятся перепланировки, но никак не в новостройках.

Библиографический список:

1. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 23.04.2019) // Собрание законодательства РФ. 17.06.1996. № 25. ст. 2954;
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. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Российская газета. - № 1. - 12.01.2005;
4. Цуканова Е.Ю., Бочарова И.А. Некоторые проблемы ответственности за незаконную перепланировку помещения в многоквартирном дома // Гражданское право. Изд гр. ИП Шелистов Денис Александрович (Издательский центр "Quantum") № 5. 2019. С. 600-603
5. Гуев А.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. Дело, 2005 г. 384 с.;

6. Сделал перепланировку – разрушил дом! / [Электронный ресурс] // URL: https://opsp.ru/stroitelstvo/sdelal-pereplanirovku-razrushil-dom.html (дата обращения 14.03.2020)

7. «Недвижимость» РИА НОВОСТИ / В Мосжилинспекции назвали самые частые варианты незаконной перепланировки [Электронный ресурс] // URL: https://realty.rbc.ru/news/5e57708b9a79478b74076ea6 (дата обращения 14.03.2020)

8. Проекты нормативных правовых актов / Московская городская Дума [Электронный ресурс] // URL: https://duma.mos.ru/ru/40/regulation_projects (дата обращения 14.03.2020)