«О разработке проекта федерального закона в части перепланировки и переустройстве помещений в многоквартирных домах»

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ СООБЩАЕТ:

В соответствии с пунктом 1.6 «Дорожной карты» реализации приоритетного проекта «Гильотина 2.0» по направлению «Перепланировка помещения», утвержденной Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации – Руководителем Аппарата Правительства Российской Федерации от 31 октября 2024 г. № ДГ-П36-36589, Минстроем России проведен анализ правоприменительной практики положений Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) и Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), в том числе судебного разрешения споров, по итогам которого сообщает следующее.

Переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме регламентированы главой 4 ЖК РФ.

В силу статьи 25 ЖК РФ переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение границ и (или) площади такого помещения, и (или) образование новых помещений, и (или) изменение его внутренней планировки (в том числе без изменения границ и (или) площади помещения). В результате перепланировки помещения также могут быть изменены границы и (или) площадь смежных помещений. Перепланировка влечет за собой необходимость внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о границах и (или) площади помещения (помещений) или осуществления государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на образованные помещения. В соответствии с частью 1 статьи 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Пунктом 14 статьи 1 ГрК РФ определено, что под реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) предусмотрено 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 объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов. К объектам капитального строительства относятся здание (в том числе многоквартирный дом), строение, сооружение и объекты незавершенного строительства, кроме некапитальных строений, сооружений (пункт 10 статьи 1 ГрК РФ, часть 6 статьи 15 ЖК РФ).

Изменение таких параметров многоквартирного дома, как высота, количество этажей, площадь и объем, является реконструкцией такого дома. Помещение в многоквартирном доме является обособленной частью здания (многоквартирного дома), но не является самостоятельным объектом капитального строительства (пункт 1 статьи 141.4 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 10 статьи 1 ГрК РФ).

Часть 2 статьи 40 ЖК РФ допускает возможность реконструкции не всего многоквартирного дома, а отдельного помещения в нем. При этом понятие «реконструкция помещения в многоквартирном доме» законом не определено.

В целях обеспечения единообразного подхода к разрешению судами дел, связанных с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирных домах, по результатам изучения и обобщения судебной практики Верховным Судом Российской Федерации на основании статьи 126 Конституции Российской Федерации, статей 2 и 7 Федерального конституционного закона от 5 февраля 2014 года № 3-ФКЗ «О Верховном Суде Российской Федерации» определены правовые позиции.

Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13 декабря 2023 года утвержден Обзор судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме.

Частью 1 статьи 26 ЖК РФ определено, что переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Вместе с тем согласно части 4 статьи 29 ЖК РФ в случае самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещения в многоквартирном доме помещение в многоквартирном доме может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии на основании решения суда, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

В этой связи распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2023 г. № 3041-р перечень видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 16 ноября 2021 г. № 3214-р, дополнен разделом «VIII. Судебные экспертизы по гражданским делам, связанным с самовольным строительством «Судебная строительно-техническая экспертиза».

Указанный перечень видов судебных экспертиз включает экспертизы самовольной реконструкции объекта капитального строительства, произведенной без получения разрешения, предусмотренного нормами ГрК РФ.

В настоящее время Минстроем России разработан проект федерального закона, предусматривающий внесение изменений в ЖК РФ в части регулирования порядка переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах (далее – законопроект).

Проектируемые законопроектом положения направлены на упрощение порядка согласования переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах, в том числе за счет подачи заявлений о таком согласовании через Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций) и обеспечения предоставления в уполномоченный орган части необходимых документов посредством межведомственного взаимодействия.