



ПРОКУРАТУРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ПРОКУРАТУРА РЕСПУБЛИКИ КОМИ

**ПРОКУРАТУРА  
СЫКТЫВДИНСКОГО РАЙОНА**

ул. Домны Каликовой, 72, с. Вьльгорт, 168220

08.10.2018 № 40-03-2018

Настоящая информация направляется для размещения на сайтах сельских поселений в сети Интернет.

**Верховный суд России, рассмотрев несколько дел, детально разъяснил важные нюансы перепланировки квартир.**

Пристройку к апартаментам на первом этаже, к примеру, вполне могут признать самовольной постройкой. А серьезная реконструкция без разрешения дает повод забрать у хозяина-нарушителя квадратные метры. Как избежать подобных неприятностей, можно узнать из свежих определений Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда России.

В одном из дел жительница Краснодара Светлана С. просила признать незаконным отказ местных властей завизировать ее перепланировку, сделанную самовольно.

На руках у женщины было несколько экспертиз, доказывавших, что "выполненная перепланировка и переоборудование квартиры соответствуют строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, не создают угрозу жизни и здоровью граждан". Однако чиновники все равно сказали "нет". Бюрократы?

Первая и вторая инстанции, похоже, с этим согласились. Они удовлетворили иск женщины и разрешили оставить квартиру в перепланированном состоянии. Но люди в мантиях не обратили внимания на существенную деталь: в ходе ремонта были расширены кухня и санузел. А по закону нельзя, чтобы ванна, туалет или кухня находились над жилыми помещениями. Кроме того, санузел нельзя располагать над кухней соседей снизу. Поэтому чиновники отказали не из вредности: по их мнению, туалет с ванной в квартире женщины "заехали", куда не положено.

Так или нет, и должны были разобраться нижестоящие суды. "С учетом того, что принадлежащая истцу квартира находится на четвертом этаже многоквартирного дома, суду при разрешении спора следовало уточнить, над помещениями какого назначения (на третьем этаже) находятся перепланированные кухня и санузел", сказано в определении Верховного суда. Поскольку нижестоящие инстанции не стали вникать в этот вопрос, их решения отменены, а дело отправлено на новое рассмотрение.

В другом деле семья из четырех человек попыталась узаконить свою разросшуюся квартиру. Еще в 1990 году глава семьи получил ордер на служебной жилые - однокомнатную квартиру на первом этаже. Общий размер жилплощади - 28,4 квадратных метра. Из них 17,9 "квадрата" - жилая площадь.

"Для улучшения жилищно-бытовых условий без проектной документации своими силами и средствами истцы возвели к занимаемой ими квартире две пристройки, в результате чего общая площадь квартиры увеличилась до 60,1 кв. м", сказано в материалах дела.

*С помощью пристроек квартира из 28 квадратных метров выросла до 60 "квадратов"*

Претензий к безопасности никаких: все пристройки соответствуют требованиям. Законом же предусмотрено: на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном или перепланированном состоянии, "если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью". Поэтому, когда чиновники отказались легализовать квартиру в ее новом виде, семья пошла в суд и первые две инстанции выиграла. Радость была недолгой: до тех пор, пока дело не попало на рассмотрение в Верховный суд.

Высокая инстанция, изучив материалы, указала: изменились параметры не только квартиры, но и самого дома.

За пределами здания на прилегающем земельном участке появились капитальные строения на монолитном железобетонном фундаменте с кирпичными наружными стенами и кровлей из шифера. В одной пристройке жилая комната. В другой - санузел и прихожая с дверью на улицу. Получается, что квартира прихватила кусочек земли, и здесь надо ставить вопрос, не являются ли новые квадратные метры самовольными постройками.

Согласно Гражданскому кодексу, самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке.

"Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, - напомнил Верховный суд. - Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки".

Конечно, право собственности на самовольную постройку может быть получено через суд при наличии ряда условий. Например, в данном случае помимо прочего надо было разбираться, согласны ли собственники других квартир отдать часть придомовой территории. Также суд должен выявить правовой статус переделок: переустройство, перепланировка или реконструкция. Это принципиальный момент. Ведь перепланировку и переустройство можно утвердить задним числом. Но если была сделана самовольная реконструкция, то никаких шансов ее легализовать нет.

Разницу между первым, вторым и третьим ремонтом Верховный суд детально объяснил еще в одном деле. Там на первом этаже некая предпринимательница устроила парикмахерскую, соединив нежилое

помещение с квартирой. Общее собрание собственников дало согласие на "разжалование" квартиры - перевод ее в статус нежилого помещения. Но чиновники все равно отказались признать ремонт. Нижестоящие суды поддержали предпринимательницу.

Зато Верховный суд отменил их решения и отправил дело на новое рассмотрение, поручив в том числе разобраться, не была ли под видом перепланировки проведена реконструкция. Согласно Жилищному кодексу, перепланировка жилого помещения представляет собой изменение конфигурации, то есть когда передвигают стены.

"Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и т.п.", - поясняют эксперты.

"Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения", - напомнил Верховный суд.

Реконструкция же предполагает изменение параметров дома: высоты, площади, объема. В том числе под нее попадают замена несущих строительных конструкций, надстройка, перестройка и расширение объекта капитального строительства.

Без предварительного согласования такие вещи делать запрещено. Узаконить реконструкцию задним числом никто не позволит.

*О размещении информации прошу сообщить в прокуратуру района.*

Старший помощник прокурора района

младший советник юстиции



В.В. Михеева