

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующая кафедрой права
_____ А.А. Воронина
« ____ » _____ 2018 г.

**ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ: ПРАВОВОЙ АСПЕКТ**

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 309

Исполнитель:
студент группы Пу-411о ПВД _____ А.В. Семенова

Руководитель:
к.ф.н., доцент _____ О.В.
Шмурыгина

Нормоконтролер:
ст. преподаватель _____ К.А. Игишев

Екатеринбург 2018

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|----|
| ВВЕДЕНИЕ..... | 3 |
| 1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ | 6 |
| 1.1. Понятие перепланировки и переустройства в современном жилищном законодательстве | 6 |
| 1.2. Условия осуществления переустройства и перепланировки | 9 |
| 2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И ПЕРЕУСТРОЙСТВА | 22 |
| 2.1. Порядок осуществления перепланировки и переустройства | 22 |
| 2.2. Последствия незаконной перепланировки и переустройства | 25 |
| АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ..... | 29 |
| МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА | 42 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 44 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ | 47 |

ВВЕДЕНИЕ

Многие из нас хотят жить в квартире своей мечты, чтобы она была уютной, просторной, теплой, светлой и просто квартирой, которая радовала бы глаз и грела душу. И часто это приводит к тому, что многие начинают продавать свои квартиры и искать жилое помещение своей мечты, но они видимо не знают, о том, что, намного дешевле сделать в своей квартире переустройство или перепланировку. Главная цель переустройства или перепланировки – это сделать квартиру более комфортной. Но для того чтобы начать работу, нужно собрать все необходимые документы и приступить к их оформлению. Большинство людей ссылаются на п.2 ст.209 Гражданского Кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (далее ГК РФ)¹, там указано, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия. Но в данной статье есть небольшая оговорка, согласно которой даже если вы собственник данного жилья, то вы не можете и не должны нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц. Если собственник не будет прислушиваться к законам и будет делать в квартире все что захочет, то у него будут проблемы не только с законом, но и с другими жильцами жилого дома.

По мнению Фольгеровой Ю.Н.²: до вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 04.06.2018) (далее ЖК РФ)³ порядок переустройства и перепланировки жилых помещений специально не регулировался на федеральном уровне. На практике суды в основном применяли положение статьи. 222 ГК РФ о самовольной постройке. Раньше ЖК РСФСР содержал только одну статью, которая определяла лишь общие правила проведения переустройства и перепланировки жилых помещений. После принятия ЖК РФ изменился

¹ Российская газета. 2009. 21 января.

² Фольгерова. Ю.Н. Перепланировка жилых помещений (дата обращения: 10.04.2018).

³ Парламентская газета, № 7-8, 15.01.2005.

механизм правового регулирования переустройства и перепланировки жилых помещений. Во-первых, в ЖК РФ теперь включена отдельная глава, которая посвящена регулированию данных вопросов, она содержит достаточно детальное описание порядка взаимодействия собственника жилого помещения или уполномоченного собственником лица, и органа, который осуществляет согласование переустройства или перепланировки жилого помещения. Во-вторых, в ней предусмотрены последствия осуществления самовольного переустройства или перепланировки из-за нарушений в этой сфере. В-третьих, была сделана попытка на уровне закона определить категории «переустройство» и «перепланировка».

Актуальность данной темы обусловлена тем, что большое количество граждан обращается в органы исполнительной власти с заявлением о планируемом переустройстве или перепланировке жилого помещения, так же и в судебные органы с исками о признании произведенных перепланировок или переустройств с соблюдением всех технических правил.

Целью работы является раскрытие правовых понятий «переустройство» и «перепланировка», исследование их правового регулирования, определение порядка осуществления, выявление проблем в данной сфере и разработка предложений по их устранению. В соответствии с целью были сформулированы задачи:

- раскрыть понятия «переустройство» и «перепланировка»;
- изучить условия осуществления переустройства и перепланировки;
- определить порядок осуществления переустройства и перепланировки;
- выявить последствия незаконной перепланировки и переустройства жилых помещений.

Объектом исследования в работе являются правовые отношения по проведению перепланировки и переустройства жилых помещений.

Предметом в работе выступают нормы жилищного, административного законодательства, материалы судебной практики, научная и учебная литература по данной тематике.

В процессе написания работы были изучены и использованы следующие нормативные правовые акты: Конституция Российской Федерации, Жилищный Кодекс Российской Федерации, Гражданский Кодекс Российской Федерации, приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» (в ред. от 04.09.2000), Комментарии в Жилищному Кодексу Российской Федерации, постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», постановление Правительства РФ от 28.04.2005 №266.

Теоретической основой работы послужила специальная юридическая литература, посвященная тематике проводимого исследования Батычко В.Т. Бетяев А.А. Крашенников П.В. Кругликов Г.И. Кузнецова Л.И. Ностенко С.Н. Ромашкова И.И. Сергеева А.Г. Тихомирова Л.В. Шишко Г.Ф.

Методологическую основу дипломной работы составили совокупность общенаучных и частно-научных методов познания, а именно: анализ, сравнение и вытекающие из него частно-научные методы: системный, сравнительно-правовой, метод правовой статистики, метод изучения судебной практики и другие методы.

Содержащиеся в работе положения могут быть использованы в научно-исследовательской деятельности, в учебном процессе образовательных учреждений, проведении занятий в системе профессиональной подготовки, а также при разработке учебно-методических материалов.

Цель и задачи исследования обусловили структуру работы, которая состоит из введения, двух глав, анализа правоприменительной практики, методической разработки, заключения, списка литературы.

1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

1.1. Понятие перепланировки и переустройства в современном жилищном законодательстве

Согласно статье 25 ЖК РФ, переустройство жилого помещения - это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Технический паспорт – это документ, который содержит в себе подробную информацию о жилом помещении, о его размерах, отделке, также в нем указывается описание всех характеристик квартиры и первичная или инвентаризационная оценка. Технический документ выдается на руки собственника квартиры.

Требования к техническому паспорту установлены в приложении 11 к инструкции о проведении учёта жилищного фонда, утверждённой приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 №37 «Об утверждении Инструкции о проведении учёта жилищного фонда в Российской Федерации». Технический паспорт жилого помещения составляется при приёмке жилых строений в эксплуатацию или при включении жилого помещения в жилищный фонд.¹

Технический паспорт квартиры и жилого помещения ведёт и заполняет БТИ. БТИ находится в каждом населенном пункте нашей страны, как муниципальное предприятие. Именно там хранят все данные о жилом помещении в своих архивах на протяжении всего времени.

Переустройство жилых помещений может включать в себя:

- установка газовых плит или плит индукционного носителя;
- переоснащение нынешних санузлов или устройство новых;
- перенос газовых или нагревательных технически сложных приборов (сантехника и прилегающие к нему оборудования), электрических сетей;

¹ Селиванова Е.С. Учебник: Жилищное право. (дата обращения 20.04.2018).

– прокладка или замена отводящих и подводящих трубопроводов и установка душевых кабин, стиральных машин, других приборов нового поколения;

– установка вентиляционных каналов нового поколения.

Перепланировка – это внесение определенных изменений, в соответствии с нормативно-правовыми актами, во внешнюю конструкцию квартиры. Эти изменения обязательно должны быть занесены в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка всегда сохраняет свое функциональное назначение жилых помещений.¹

Перепланировка производится владельцем или наймодателем для усовершенствованного многофункционального назначения жилого помещения.

При перепланировке или переустройстве конструкции квартиры и других жилых помещений запрещаются любые нарушения строительных, экологических, эксплуатационно-технических, санитарно-гигиенических нормативно-правовых актов, которые действуют для всех жилых помещений, в том числе не разрешаются нарушение архитектурной конструкции жилого дома, которое подлежит оформлению и реализации в установленном для восстановления жилого дома.²

По мнению Ромашковой И.И.³: Переустройство или перепланировка многим людям необходима для повышения качества своей квартиры. В нормативно-правовых актах нет показаний на проведение реконструкции жилого помещения, так как в большинстве случаев в этом нет необходимости. Люди сами решают вносить изменение в своей квартире или нет. Большинство граждан зачастую злоупотребляют незаконной перепланировкой или переустройством квартиры, поэтому на законодательном уровне законодательная власть устранила эту проблему с

¹ Литовкина В.Н. Учебник: Реконструкция квартиры. (дата обращения: 25.04.2018).

² Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. Коришунова.Н.М М.: Эксмо, 2015. (дата обращения: 27.04.2018).

³ Ромашкова. И.И. Учебник: жилищное право. (дата обращения: 27.04.2018).

помощью главы 4 ЖК РФ. До устранения проблемы собственниками нарушались технические требования и права жильцов, появилась угроза жизни и здоровью других граждан. Теперь, благодаря, главе 4 ЖК РФ все работы, связанные с перепланировкой или переустройством согласовываются с компетентными органами и опираются на нормативно-правовые акты.

Как сказано из содержания ЖК РФ любые изменения конфигурации жилого помещения, требующие внесения в технический паспорт жилого помещения, можно охарактеризовать как перепланировку жилого помещения.

В части 4 ст.30 ЖК РФ предусматривается, что собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии при этом не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Данные понятия переустройство или перепланировка полностью конкретизируют всю свою суть на законодательном уровне и помогают владельцам или арендаторам данного жилого помещения исполнять принадлежащие ему права с полным соблюдением всех норм и правил, при этом не нарушая законов.

По мнению Крашениникова П.В.¹: При составлении ЖК РФ понятие не предусмотрели понятие конфигурация жилого помещения в действующем законодательстве, и теперь данная норма требует в обязательном порядке изменений. Так как в квартире иногда предусмотрены несущие стены и перегородки считается что использовать понятие перепланировка или переустройство квартиры с изменением его конструкции неудачной, ведь в техническом паспорте указывается план квартиры, а не его конфигурация.

Если владелец или арендатор решил на переустройство или перепланировку своей квартиры, ему необходимо получить разрешение от

¹Крашениников П.В. Учебник: жилищное право. (дата обращения: 27.04.2018)

органов местного самоуправления или БТИ. Решения о согласии принимается в случае если данные изменения не станут источником угрозы жизни и здоровью граждан, и если не нарушаются права и законные интересы других лиц. Если владелец или арендатор сделал перепланировку или переустройство без разрешения, то суд может потребовать привести квартиру в состояние в котором находилось жилое помещение до строительно-ремонтных работ за свой счет и определенные сроки.

1.2. Условия осуществления переустройства и перепланировки

Как пишет в своей статье Сергеева А.П.¹: Прежде чем начать работу по переустройству или перепланировке нужно получить все необходимые документы, которые подтверждают право собственности на данное жилье. Что бы подготовить все документы рекомендуется обратиться к профессионалам которые специализируются в данной сфере. Так как не каждый справится с этим самостоятельно. Благодаря специалистам у вас не возникнет проблем с сбором и оформлением документов. У вас не будет проблем с проверяющими органами и не появятся вопросы и претензии к исполняемой работе. После этого нужно обратиться в БТИ или ЕИРЦ для того что бы узнать, есть ли какие-то проблемы, например, с фундаментом жилого дома. Ведь зачастую люди сталкиваются с тем что дом строили на мерзлой земле и с наступлением тепла фундамент дома начинал оседать. Владельцу нужно будет получить справки и план. Справка БТИ действует 90 дней, а паспортного стола 30 дней. Именно поэтому лучше обратиться к специалистам по сбору и оформлению документов, так как пока вы сами будете собирать все справки, у некоторых справок закончится действительность и придется собирать все заново.

Когда собственник собрал документы он может начинать подготовку к переустройству или перепланировке своей квартиры. Начать подготовку лучше с заполнения заявки обращения в определенной форме. Бланки

¹ Сергеева А.П. Жилищное право РФ. (дата обращения: 28.04.2018)

приобретаются в компетентных органах, которые дают согласие на исполнение работы.

Заявка – это совокупный документ, который включает в себя заявление обычного содержания, информацию о планах, которые необходимы в соответствии с ЖК РФ согласия, так же принятых заявителем на себя обязательствах. Такие обязательства часто проявляются в связи с конструкторскими особенностями строения дома. Например, дом в эксплуатации уже достаточно лет и в некоторых местах стал оседать и давать трещины. В следствии появится необходимость в выполнении работ по улучшению фундамента, эти условия обязаны быть включены в согласие, т.е. необходимо указать на надобность в проведении добавочной работы помимо разрешенных. Если новый дом был сдан в эксплуатацию незадолго до этого времени, то при приемке этого здания комиссия сообщает о необходимости улучшения необходимых перегородок между этажами. После собственник или наймодатель собирается провести работы по переустройству или перепланировке своего жилья, которая и находится под этой перегородкой. В во время получения согласия на исполнение работ от него могут потребовать дополнительное проведение работ по улучшению качества перегородки над его жильем.¹

Форма заявления о переустройстве или перепланировке жилого помещения, а также форма документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения, утверждены постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 №266.

К заявке согласно постановлению № 73-ПП прилагаются:

– копии документов о правах на занимаемые помещения, разрешительных документов на изменение функционального назначения должны быть нотариально заверены либо представляться вместе с подлинниками, которые после проверки возвращаются заявителю;

¹ Вишневская И.С. Учебник: Переустройство и перепланировка. (дата обращения: 24.04.2018).

– копии плана помещений и экспликации БТИ должны быть получены из органов технической инвентаризации не позднее одного года от даты подачи заявки;

– графическое чертеж выполняется на копии поэтажного плана. Если планируемые работы требуют разработки и согласования проектной документации, то она должна разрабатываться на весь объем заявки;

– на проведение переустройства нежилых помещений требуется согласие собственника жилого дома или управляющего жилым домом;

– вид переустройства, указываемый в заявке, устанавливается службой с учетом планируемого перечня работ;

– описания планируемых работ указываются в соответствии с утвержденным Перечнем мероприятий по переустройству помещений в жилых домах с добавлением необходимых разъяснений (местоположение, размеры и т.д.);

– режим и продолжительность переустройства помещений;

– в случаях, когда в заявку включены только работы, для которых достаточно чертежей, она считается готовой и с прилагаемыми документами представляется в службу для рассмотрения и последующей выдачи разрешения или обоснованного отказа;

– разработка проектной документации осуществляется до представления пакета заявки. Как правило, для этого заявителем заключается договор со специальной проектной организацией, предусматривая в нем обязательные условия по согласованию проекта с надзорными органами и ведению авторского надзора (последнее может оформляться отдельным договором);

– состав проектной документации и требования по ее согласованию определяются в соответствии с Положением о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства утвержденным распоряжением Мэра от 11.04.2000 № 378-РМ «О положении о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства».

После того как заявителю выдали разрешение на перепланировку или переустройство квартиры, разработка с которым связано строительно-ремонтные работы в жилом помещении оформляется распоряжение. При этом одновременно собственнику или наймодателю на руки выдаётся журнал, в котором указаны строительно-ремонтные работы. Если же не выдали согласие собственнику или арендатору, то в этом случае ему отправляют отказ в письменной форме.¹

Отказ или разрешение выдают в срок не более чем через 20 рабочих дней со дня регистрации обращения собственника или арендатора и в течении 3-х календарных дней после проекта согласия на перепланировку или переустройство жилого помещения и создание связанных с ним строительно-ремонтных работ, где выдают информацию управляющему жилому дому об не соглашении или соглашении для проведения работ.

По мнению Нотенко С.Н.:² Если заявитель получил согласие на проведение работ, то далее нужно начать саму работу по производству перепланировке или переустройству квартиры. Работу нужно проводить обязательно в полном соответствии с утвержденным планом и в сроки, установленные заявителем. При составлении плана нужно рассчитать срок, в который нужно будет укладываться из нужного времени на проведение работ (к примеру, если их проводить с 8 утра до 10 вечера каждый день), и прибавить к полученному сроку еще 3 месяца, так как могут возникнуть проблемы с соседями, нехватка строительного материала, проблемы с оборудованием здания, так как в большей степени это происходит со старыми домами.

Настоятельно рекомендуется владельцам квартир не экономить на рабочей силе, а взять на работу профессионалов из хорошей организации, которая лучше всех занимается подобными работами. Ни в коем случае нельзя экономить, ведь неквалифицированные работники могут проделать

¹ Дашков И.К. Учебник: Жилищное право. (дата обращения: 28.04.2018).

² Нотенко С.Н. Учебник: Техническая эксплуатация жилых зданий. (дата обращения: 28.04.2018).

всю строительную работу, при этом не обладая знаниями и опытом в этой сфере, то из-за этого будут неизбежны аварийные ситуации при проведении сварочных работ, выдалбливании прохода в стене и т.п. Это может привести к большим затратам владельца или наймодателя квартиры, поднимется срок исполнения работ, а может это все стать поводом для запрета в судебном порядке исполнения работ по перепланировке или переустройству квартир.¹

Лучше будет чтобы владелец квартиры весь ход строительно-ремонтных работ контролировал сам. С целью чтобы они провели их без каких-либо нарушений и не наносил вред соседям. После проведенной работы результат должен полностью соответствовать проекту, который вы предоставили в орган местного самоуправления, если план не соответствует, то в его принятии вам будет отказано.

Согласно постановлению № 73-ПП разрешенные работы по переустройству или перепланировке жилых помещений подлежит регистрации управляющей компании жилого дома в журнале по форме. В то же время устанавливается дата окончания работ, условия и порядок вывоза мусора. Управляющий домом сообщает о начале строительно-ремонтных работах сообщает компании, которая занимается контролем по ходу работы. Еще управляющий жилым домом должен установить порядок доступности к отключающим инженерным устройствам, ознакомить владельцев или нанимателей смежных помещений с намечаемыми работами по перепланировке или переустройству и составить акты технического состояния помещений произвольной формы с учетом пожеланий собственников или наймодателей.

При выполнении работ строители обязаны соблюдать правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170. Разделы 4 и 5 данного нормативного акта как раз устанавливают требования при проведении работ по техническому обслуживанию и ремонту строительных конструкций (т.е.

¹ Афонина А.В. Учебник: Жилищное право. (дата обращения: 22.04.2018).

фактическая перепланировка) и техническому обслуживанию и ремонту инженерного оборудования (переустройство).

Организация, сотрудники которой будут проводить работы по перепланировке, должны обеспечивать выполнение условий в отношении стенок помещений последующего содержания:

- заданный температурно-влажностный режим внутри здания;
- исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность);
- устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
- теплозащиту, влагозащиту наружных стен.

Работники из инженерно-технической сферы обязаны знать схему стен дома, прочность и характеристики материалов стен дома, нормативные требования к конструкциям. Отклонения, деформации конструкции от вертикали и осадки, разрушение и выветривание стенового материала, выпадение и провисание кирпичей не допускается.¹

Ширина, которая допускается для раскрытия в панелях 0,3 мм, в стыках – 1 мм. Обязательно должен быть защищен цоколь здания от обрастания мхом и увлажнения. Для того что бы это не произошло, нужно чтобы слой гидроизоляции был ниже уровня отмстки. Ни в коем случае нельзя что бы было ослабление креплений выступающих деталей стен: балконов, кронштейнов, карнизов, поясков, тяги, розеток, повреждений и разрушений отделочных слоев, в том числе облицовочных плиток.

Для изменения сроков исполняемой работы по переустройству или перепланировке нужно письменное обращение собственника или наймодателя, которое он должен перед этим согласовать с управляющим жилого дома. О принятии или отказе заявления, собственник или наймодатель получает в течении 15 дней со дня подачи заявления.

¹ Жульева О.Е. Учебник: Структура договорных отношений в сфере управления многоквартирным жилым домом // Право и политика. 2014. (дата обращения 27.04.2018).

Для того что бы комиссия проверила процесс приема законченного переустройства или перепланировки квартиры, человек исполняющий работу должен предъявить исполнительную техническую документация по определенному перечню.

Контролем обеспечивается полное выполнение норм и правил строительно-ремонтного осуществления с учетом характера, что обуславливается технической документацией, а проверкой соответствия работ определяется уровень технической дисциплины. Документы нормативно-технических требований должны охватывать все стадии технологического цикла производства работ, которые должны быть, на объекте переустройства и перепланировки.

Проверка объектов перепланировки или переустройства проводится выборочно, но в плановом порядке, за пределами проекта или по зданиям при получении жалоб или обращений от собственников, или нанимателей. Все проверки отрабатываются на все периоды согласованной работы. Планы контроля являются внутренними документами. Они проводятся обязательно в присутствии исполнителя работ или иного лица, который отвечает за испытываемую работу.¹

Нарушения технологии, норм и правил производства ремонтно-строительных работ в обязательном порядке фиксируются в официальных документах. На их устранение производителю работ выдаются предписания определенной формы.

Если были обнаружены нарушения в приемке и в исполнении ремонтно-строительных работах, отклонение от утвержденных проектных решений, результат нарушения обязательств регламента производства и полученные положения заносят в журнал разработки ремонтно-строительных работ исполнителя. При многочисленных нарушениях условий, которые были установлены, переустройства либо перепланировки пренебрежение к предписаниям ликвидируют полученное согласие и отправляет в

¹ *Шешко Г.Ф.* Учебное пособие: Жилищное право. (дата обращения 03.05.2018).

территориальный орган исполнительной власти официальное представление о полной необходимости утверждения совместных мер по ликвидации исполнения работ на объекте.

В статье Шишко Г.Ф.¹ сказано: Завершенные работы по перепланировке или переустройству квартиры принимаются заявителем и представителем в составе приемной комиссии:

- территориального органа исполнительной власти;
- управляющего жилым домом;
- разработчика проекта;
- исполнителя работ.

Приемочная комиссия, состоящая с конкретного состава предварительно обговаривается и ратифицируется с органами исполнительной власти в определенном режиме. Если нет возможности владельцу либо нанимателю собственнлично находиться, то в таком случае может принимать участие другой субъект, что предполагает круг интересов владельца либо арендатора, однако уполномоченное лицо должен при себе иметь нотариальную доверенность. Если приемочная комиссия доказывает обстоятельство выполнения переустройства либо перепланировки в согласовании с предназначенной документацией и с дозволением, затем формируется документ о разработанном переустройстве либо перепланировке квартиры в нужном бланке.

Акт о переустройстве или перепланировке согласовывается и выдается собственнику или наймодателю. Этот акт оформляется в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 13.07.2004 г. № 479-ПП «О мерах по обеспечению контроля за переустройством помещений в жилых домах» и является единственным документом, который представляет правовое основание для занесения в определенном порядке изменений в технико-инвентаризационную документацию этих помещений.

¹ *Шишко. Г.Ф.* Справочник по жилищным вопросам. (дата обращения: 28.04.2018)

Получившееся перепланировка или переустройство квартиры в жилом доме принимаются в установленном порядке для создания таких объектов. В этой области нужно руководствоваться СНиП от 03.01.2004 г. №87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения», где четко прописывается процесс приема зданий, законченных строительством в эксплуатацию. Но мы рассматриваем процесс приемки местными органами самоуправления жилых помещений, где были проведены перепланировка или переустройство, именно поэтому в пример возьмем только те положения, которые касаются СНиПа, так как они действительно касаются порядка приема таких жилых помещений.

Согласно п. 1.4 данных правил объекты, законченные строительством, сдаваемые под ключ, подрядчик совместно с заказчиком должен предъявлять к приемке государственным приемочным комиссиям. Однако, если учитывать, что сам СНиП был принят в 1987 г., и исходя из положений ЖК РФ, можно сказать, что результат будет приниматься не государственной приемной комиссией, а приемной комиссией, сформированной органом местного самоуправления.¹

Возможен тот случай, когда приемную комиссию будет принимать орган государственной власти, а не орган местного самоуправления, хотя жилищное и градостроительное законодательство находится в совместном ведении РФ и субъекта РФ.

В данный момент еще хочу обратить ваше внимание, что помещение где исполнялись работы по перепланировке либо переустройству и эти работы будут приниматься муниципальной комиссией в соответствии вновь созданных объектов, а приемку осуществляют государственные приемные комиссии.

Приглашая для осмотра готового помещения рабочую комиссию, а не сразу муниципальную, можно избежать многих неблагоприятных

¹ *Титов А.А.* Учебник: Переустройство и перепланировка жилых помещений. (дата обращения: 05.05.2018).

последствий в будущем. Такая комиссия не только сможет выявить какие-либо явные дефекты и нарушения, но и будет обязана соблюдать вашу коммерческую тайну, в случае если обнаружит серьезный дефект в проведенных работах. Конечно, в том случае, если такое условие будет включено в договор. Рабочая комиссия может, в частности, проверить: соответствие объектов и смонтированного оборудования проектам, соответствие выполнения строительно-монтажных работ требованиям строительных норм и правил, результаты испытаний и комплексного опробования оборудования, подготовленность объектов к эксплуатации и выпуску продукции (оказанию услуг), включая выполнение мероприятий по обеспечению на них условий труда в соответствии с требованиями техники безопасности и производственной санитарии, защите природной среды, и только после этого принять объекты.

Организацию работ рабочей комиссии можно провести по типу, который предлагается в рассматриваемом СНИПе 3.01.04-87.

Рабочую комиссию в некоторых случаях определяют указом либо распоряжением организации заказчика, либо владельца этого жилого помещения. Длительность и процедура работы представителя комиссии обуславливается заявителем. В структуру данной комиссии входят: доверенные лица заявителя, компании поставщика, доверенные лица комиссии, субподрядное предприятие, аппарат правительственного автосанитарного наблюдения, аппараты правительственного пожарного наблюдения. В данную комиссию возможно ввести архитектора – создателя плана.

Уже после этого, равно как перепланированное либо переустроенное помещение комиссия осмотрит и при этом никак не обнаружит жестких патологий СНИПов и строительных и автосанитарных законов и общепризнанных мерок, то в таком случае есть возможность позвать для абсолютного освидетельствования жилплощади муниципальную комиссию,

она обязана предоставить документ, вследствие который завершится перепланировка либо переустройство жилплощади.

Предметы, установленные в использование без участия в составе приемочной комиссии агента ГПН, в отсутствии его подписи в акте либо с иными отступлениями с презентованного режима, органом ГПН должны восприниматься все без исключения требуемые мероприятия в согласовании с функционирующим в этот период законодательством, вплотную вплоть до скоротечной приостановки эксплуатации объекта, вплоть до надлежащего оформления требуемых бумаг комиссией либо ликвидации существующих недочетов.

Согласно СНиП 3.01.04-№87 проектные организации несут ответственность за соответствие мощностей и других технико-экономических показателей объектов, введенных в эксплуатацию, мощностям и показателям, предусмотренным проектом, и за решение вопросов, связанных с проектированием, возникающих в процессе приемки объектов в эксплуатацию и освоения их проектных мощностей.

Никак не исключение, если жители обращаются в аппараты регионального самоуправления, они не довольны этим, тем что в здании выполняют перепланировку либо переустройство, они встречаются с тем, то что официальные лица, которые отвечают за надзор, ровным счетом ничего никак не понимают и разводят руками, и никак не желают ровным счетом ничего совершать и ссылаются на ЖК РФ и огромный список бумаг, которые необходимы с целью выполнения перепланировки либо переустройства и этим наиболее ровным счетом ничего не могут спросить с владельца. Так как сделать запрос на вспомогательные бумаги с целью оформления перепланировки либо переустройства нельзя, однако данное никак не обозначает, то что официальные лица органа регионального самоуправления не имеют никаких шансов осуществлять полный контроль и процедуру выполнения трудов согласно переустройству либо перепланировке.

Впоследствии у собственника помещения, в котором проведена кардинальная перепланировка, может возникнуть необходимость в государственной регистрации своего права на такой объект, или свое право в регистрационной палате будет регистрировать новый собственник. При этом могут возникнуть определенные сложности в регистрации. В силу п. 6 ст. 12 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при государственной регистрации в описании объекта недвижимости указывается его фактическая площадь. По Правилам ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденным постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219, площадь, этажность и другие характеристики объектов недвижимости указываются в соответствии с документами кадастрового и технического учета.

До тех пор, пока в наше время имеется угроза купить жилплощадь с самовольной перепланировкой и в случае если вы становитесь владельцем такого рода жилплощади, все без исключения наказания, какие воспринимались к личности, что свершило самовольную перепланировку либо переустройство, сейчас станут применяться для вас. Исключить данное возможно, необходимо запросить у владельца торгуемой жилплощади (либо его агента) технические сведения согласно жилому дому и план предмета (модель № 4-ТИ) и сопоставить сведения, что отображены в проекте предмета, с своими сведениями, приобретенными в процессе осмотра покупаемой жилплощади.

По мнению Тихомировой Л.В.¹ все хотят себе квартиру своей мечты, с улучшенными качествами и ради этого большинство людей меняют квартиры, но это не обязательно. В наше время можно простым способом изменить свою квартиру благодаря переустройству или перепланировки своего жилого помещения. Как показывает нам практика, эта процедура обходится собственникам квартиры гораздо дешевле, ежели покупать новую

¹ Тихомирова Л.В. Учебник: Жилищное право. (дата обращения: 28.04.2018).

квартиру. Достаточно написать заявление о переустройстве и перепланировке жилого помещения, собрать все необходимые документы на квартиру и разработать соответствующий проект. Но последний пункт является наиболее трудоемким, но без него в любом случае не обойтись. Даже если речь касается незначительных изменений, специалисты в этой сфере рекомендуют изначально подготовить техническое решение в профессиональной организации. Она же в дальнейшем поможет пройти необходимые этапы к утверждению проекта, не говоря о конечной его реализации на практике.

2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И ПЕРЕУСТРОЙСТВА

2.1. Порядок осуществления перепланировки и переустройства

01.03.2005 г. было принято, что определение порядка и условий перепланировки или переустройства относится к компетенции органов государственной власти РФ п.10 ст.12 ЖК РФ.

С целью исполнения строительно-ремонтных работ согласно перепланировке либо переустройству жилплощади владелец помещения, либо уполномоченный им субъект предоставляет:

– Заявление о переустройстве или перепланировке по форме, утверждённой Правительством Российской Федерации (форма такого заявления утверждена постановлением Правительства РФ от 28 апреля 2005 г. «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировке жилого помещения»);

– Правоустанавливающие документы на переустраиваемое или перепланируемое жилое помещение;

– Разработанный и утвержденный в определенном режиме план преобразования либо перепланировки переустраиваемого, либо перепланируемого квартирному здания;

– Технический паспорт переустраиваемого или перепланируемого жилого помещения;

– Соглашение в письменной форме абсолютно всех членов семьи нанимателя, в том числе на время недостающих членов семьи нанимателя, занимающих переустраиваемое либо перепланируемое квартирное помещение в основе соглашения общественного найма;

– Заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства или перепланировки

жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Отказ в согласовании преобразования либо перепланировки жилого помещения разрешается в случае:

- Не предоставление необходимых документов;
- Представления документов в ненадлежащий орган;
- Несоответствие проекта переустройства или перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Первое основание состоит в отсутствии хотя бы одного из документов, перечисленных в ч. 2 ст. 26 ЖК РФ. Этой нормой предусмотрены требования к оформлению некоторых документов. Если заявитель нарушает эти требования, то это служит основанием для отказа в согласовании в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 27 ЖК РФ. Дополнительные требования к документам не предъявляются и предъявляться не могут. Например, орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать предоставления согласия всех членов семьи нанимателя в нотариальной форме или удостоверенного какими-либо органами.¹

Второе основание взаимосвязано с предоставлением всех необходимых документов в ненадлежащий орган. Орган местного самоуправления дает согласие на перепланировку или переустройство квартиры. Если возникнут трудности с перепланировкой квартиры, тогда вердикт принимают после того как дополнительно комиссия рассмотрит этот вопрос на заседании по использованию жилого фонда. Решение межведомственной комиссии района утверждает супрефект, решение межведомственной комиссии административного округа утверждает префект, решение городской межведомственной комиссии утверждает Комитет муниципального жилья.

Третье основание, связанное с отказом в согласии перепланировки или переустройства, связано с полным несоответствием проекта перепланировки

¹ *Кухаренко Т.А.* Учебник: Перепланировка квартиры: советы юриста. (дата обращения: 02.05.2018).

или переустройства квартиры с требованиями законодательства. Эти требования предусмотрены в ст. 5 и 8 ЖК РФ. Так же в постановлении Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» предусмотрены следующие требования:

– Переустройство и перепланировка квартир, которая ведёт к разрушению либо разламыванию несущих систем сооружения, срыву в труде технических концепций либо определенного в нем оснащения, смещению в худшую сторону сохранности и наружного типа фасадов, срыву охраннопожарных приборов, никак не допускаются;

– Перепланировка квартир либо комнат, портящая требование эксплуатации и проживания абсолютно всех либо отдельных граждан здания либо жилплощади, никак не разрешается; к примеру, категорично запрещено переоснастить под жилые помещения используемые ванны и душевые комнаты, обстраивать пожарные проходы, грубые клетки, обстраивать в зданиях коридорного вида фронтальные (световые) доли коридоров, а кроме того переоборудовать под жилые здания лоджии, веранды и террасы, в случае если данное никак не обусловлено переменной строительного дизайна фасада в целом сооружения.

По мнению Бетяева А.А.¹: заявителю так же понадобятся документы которые хранятся в БТИ и в других уполномоченных органах местного самоуправления. К такой документации, которая подлежит хранению на весь срок существования самой постройки (от постройки и до фактического сноса), относятся следующие документы:

– План участка в масштабе 1:1000 – 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;

– Проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;

¹ Бетяев А.А. Учебник: Переустройство и перепланировка квартиры. (дата обращения 27.04.2018).

- Акты приемки жилых домов от строительных организаций;
- Акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику;
- Схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др.;
- Паспорта котельного хозяйства, котловые книги;
- Паспорта лифтового хозяйства;
- Паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок;
- Исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление).

Данный автор не зря привел нам перечень этих документов, так как они могут во многом помочь собственнику жилья. Очень часто складываются ситуации, когда собственник обращается в БТИ или архитектурное управление и выясняет, что бывший собственник жилья уже произвел и не узаконил переустройство или перепланировку квартиры до него или узнает, что характеристика данной квартиры, которые существовали в момент получения разрешения на проведение перепланировки или переустройства жилья, которые подлежат занесению в технический паспорт, не совпадают с данными, которые хранятся в БТИ. На этот случай, собственнику квартиры советуется обратиться в БТИ и сверить её данные с документацией которая находится у него на руках.

2.2. Последствия незаконной перепланировки и переустройства

Лицо, которое самовольно переустроило или перепланировало жилое помещение, несёт предусмотренную законодательством ответственность.

Есть случаи, когда собственник или арендатор обязаны привести жилплощадь в былое положение и в конкретные сроки, какие определены надлежащим органом. Подобное совершается, если владелец или съемщик

жилплощади перепланировал либо переустроил свое жилье в отсутствие согласования организаций регионального самоуправления.¹

В статье 29 ЖК РФ и в статье 7.21 КоАП РФ указаны последствия, которые понесут владельцы или наймодатели, переустроившие либо перепланировавшие квартиру без разрешения от соответствующих органов.

Иногда суд применяет статью 19.1. КоАП РФ. Эта статья гласит о самоуправстве. Самоуправство в этой статье трактуется как самовольные действия человека, производимые вопреки существующим нормативным актам. В отличие от статьи 7.21 КоАП РФ и статьи 29 ЖК РФ в статье 19.1 КоАП РФ предусмотрены мягкие меры наказания.

Если мы обратимся к законодательной базе, то под самовольной переустройством или перепланировкой квартиры подразумевается проведение монтажных, инженерных, строительных работ, которые осуществлялись при отсутствии оснований, предусмотренных ст.26 ЖК РФ, или при наличии нарушений согласованного проекта таковых изменений.

В п.10 ст.12 ЖК РФ сказано, что определение порядка и условий переустройства или перепланировки относится к компетенции государственной власти Российской Федерации. В ч.2 ст.29 ЖК РФ указано предупреждение со стороны государственных органов и наложение штрафа на собственника.

В ч.2 ст.26 ЖК РФ изложен список документов, в которых указаны условия выполнения работы, но с согласованием органов местного самоуправления. Данные органы не могут требовать никаких документов, кроме тех что указаны в законодательстве. Если органы потребовали другие документы, то их деяние можно оспорить в суде в судебном порядке.²

Должны быть представлены документы подтверждающие право собственности на данную квартиру, такие как, свидетельство о праве

¹ Крюкова Е.С. Учебник: Последствия самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения. (дата обращения: 07.05.2018).

² Агарков А.П. Учебник: Техническая эксплуатация зданий и инженерного оборудования жилищно-коммунального хозяйства. (дата обращения: 02.05.2018).

собственности, договор купли-продажи, дарения, ренты, мены, договор приватизации данного жилья. Форма заявления о перепланировке либо переустройстве должна быть утверждена Правительством Российской Федерации, но до этого форма может быть утверждена другими органами.

Орган, который осуществляет согласование, не вправе требовать представления других документов, кроме перечисленных. Заявителю в обязательном порядке выдается расписка о получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование. Решение о согласовании или об отказе в разрешении должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и других представленных документов органом, который осуществляет согласование, не позднее чем через 45 дней со дня представления указанных документов в данный орган.¹

Документ с согласованием выдается не позднее чем через 3 дня со дня принятия решения, выдается или отправляется заявителю по адресу, который указан в заявлении. Содержание данного документа устанавливается Правительством Российской Федерации. Данный документ позволяет начать работу по перепланировке и переустройству квартиры.

Законопроект предлагает Градостроительный кодекс РФ дополнить процедурой переустройства и перепланировки жилого помещения. Для того чтобы вводил уставное определение переустройство и перепланировка. Предусматривается, что положение Градостроительного кодекса касающиеся архитектурного проектирования и надзора за строительством, будут расширены на работах по перепланировке.

- санкции в виде штрафа в размере 1000-1500 рублей;
- перепланировка, которая происходит в многоквартирных домах, обойдется в 2000-2500 рублей.

¹ Ласкина Н.В. Учебник: Капитальный ремонт, реконструкция, переустройство и перепланировка объектов недвижимости: юридические аспекты. (дата обращения: 11.05.2018).

По решению суда квартира может быть оставлена в перепланированном или переустроенном виде, если при этом нарушаются интересы или права граждан, либо не создает угрозу жизни или здоровью, если данное жилое помещение не будет переустроено в прежний вид в соответствующие сроки, то тогда суд по заявлению органа, орган который дает разрешение, если решение не было принято, которое предусмотрено ч.4 ст.29 ЖК РФ, принимает решение:

– в отношении владельца о продаже с общественных торгов этого жилого помещения с выплатой владельцу вырученных от реализации этого жилого помещения средств за вычетом затрат на выполнение вердикта суда с возложением на нового владельца;

– в отношении нанимателя этого жилого помещения по соглашению общественного найма о расторжении этого контракта с возложение на владельца этого жилого помещения, который являлся наймодателем по обозначенному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.¹

Орган, занимающийся осуществлением согласования, для нового собственника жилплощади, которое не было приведено в прежнее состояние в порядке, который указан в ч.3. ст.29 ЖК РФ или для наймодателя квартиры по расторгнутому в установленном ч.5 ст.29 ЖК РФ режиме соглашению, аппарат обязан установить новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если квартира не будет приведена в былой вид в указанный срок, то тогда такое здание подлежит продаже с публичных торгов в установленном ч.5 т.29 ЖК РФ порядке.

¹ Чабрицкая А.С. Учебник: Ответственность за самовольное переустройство и (или) перепланировку в жилом помещении. (дата обращения: 11.05.2018).

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

После исследования данной темы, хотелось бы ознакомиться с судебной практикой. Возьмем, к примеру, судебную практику, когда суд удовлетворил иск:

1. А. написала в суд заявление к администрации г.Казань о том, чтобы сохранили ее квартиру в перепланированном и переустроенном состоянии. В заявлении А. подчеркнула, что на основании регистрационных удостоверений МП «Казанское бюро технической инвентаризации» ей принадлежат на праве собственности трехкомнатная квартира и смежная с ней однокомнатная квартира. Так как, обе квартиры расположены рядом друг с другом, гражданка А. произвела перепланировку, тем самым объединила две квартиры в одну четырехкомнатную квартиру. После этого гражданка А. обратилась в администрацию г.Казань что бы они согласовали перепланировку. Указанием главы администрации г.Казань от 28 апреля 2013 г. было постановлено переоборудование и переустройство объединенных квартир признать самовольным, так как гражданка А. не предоставила проектной и разрешительной документации.

Решением Казанского городского суда от 23 января 2015 г. исковые требования удовлетворены, так как переустройство и перепланировка квартир в этом случае не нарушает чьих-либо прав и не делает угрозу жизни и здоровья людей.

2. По решению Кировского районного суда от 16 февраля 2016 г. удовлетворенно исковое заявление К. к администрации г.Омск об оставлении квартиры в переустроенном и перепланированном виде. В заявлении истец указал: вместе с совершеннолетним сыном Р. в квартире произвели переоборудование и перепланировку внутренних помещений, в ходе работы была уменьшена кухня и увеличена ванна. Это переоборудование и перепланировка была исполнена без согласованных документов и разрешения наймодателя. Тем самым установив, что самовольная

перепланировка квартиры не нарушает интересы и права людей и не несет за собой угрозу жизни или здоровью, увеличение площади ванной комнаты за счет уменьшения кухни не влияет на конструкцию квартиры и всего жилого дома. Суд иски удовлетворил.

3. Г. подала заявление в суд к администрации г. Смоленска о оставлении квартиры в переустроенном и перепланированном состоянии в г. Смоленск. В объяснении подчеркнула, что на основании ордера от 7 апреля 1981 г. № 230, которое выдали по решению исполнительного комитета Смоленского Совета парламентариев трудящихся, ей и членам её семьи была предоставлена трехкомнатная квартира в г. Смоленск. Площадь данной квартиры составляла 53,8 м², в том числе жилая площадь составила 38,2 м², подсобная 15,8 м². Смоленским БТИ было записано право собственности гражданки Г. на данную квартиру и было выдано удостоверение №721 от 24 сентября 1993 г. Во время проживания в квартире Г. была произведена перепланировка квартиры в отсутствие проекта. Во время проведения проверки квартиры работникам Смоленского отделения ФГУП была зафиксирована самовольная перепланировка жилого помещения, в следствие чего бы составлен акт от 1 февраля 2016 г. № 915, и поэтажный план квартиры 15 февраля 2016 г. занесена запись о самовольной перепланировки внутренних помещений квартиры. Решением Смоленского суда районного суда от 30 мая 2017 г. иски удовлетворены по тому основанию, что перепланировка и переустройство дома не нарушают интересы и права людей и не создают угрозу жизни и здоровью.

4. Е. обратилась в Ростовский районный суд с заявлением к администрации г. Ростов-на-Дону и МУ «Агентство одного заказчика» о оставлении в перепланированном и переустроенном состоянии квартиры. В объяснении иска гражданка Е. указала, что живет в съемной квартире. В 1992 г. нанимателем без оформления согласованных документов было исполнено переустройство и перепланировка жилого помещения, были установлены ванна и газовая колонка. Судом были удовлетворены иски

гражданки Е., в решении от 22 марта 2007 г. суд так же указал, что самовольное переоборудование и перепланировка внутренних помещений съемной квартиры не нарушают интересы и права граждан, и такое переоборудование или перепланировка квартиры не создают угрозу жизни или здоровью, что подтверждается разрешением органов, которые осуществляют надзор за соблюдением законов, правил и норм в сфере строительства и благополучия человека.

5. 12 апреля 2018 г. город Елец. Елецкий городской суд, рассмотрел гражданское дело по иску Д. к администрации г. Елец о оставлении жилого помещения в перепланированном и переустроенном состоянии Д. подал заявление в суд с иском к администрации г. Елец, в котором она просит оставить жилое помещение в переустроенном и перепланированном виде. Истец свои требования объяснила тем, что в данной квартире была исполнена самовольная перепланировка, которая не нарушает интересы и права других граждан и не создаёт угрозу здоровью и жизни людей, в связи с этим она просит суд оставить квартиру в перепланированном состоянии.

Суд решил: разрешить гражданке Д. оставить квартиру в переустроенном и перепланированном виде: в перегородке, разделяющей помещения №1 (коридор, площадью 5,9 кв.м. – до перепланировки) и №5 (туалет, площадью 2,5 кв.м. - до перепланировки) заложен кирпичом дверной проем. В перегородке, разделяющей помещения №1 (коридор, площадью 5,9 кв.м. – до перепланировки) и №3 (кухня, площадью 8,8 кв.м. - до перепланировки) демонтирован дверной блок. Демонтирована перегородка, разделяющая помещения №5 (туалет, площадью 2,5 кв.м. - до перепланировки) и №4 (ванная, площадью 3,0 кв.м. - до перепланировки) в результате чего образовалось помещение №4 (санузел, площадью 5,5 кв.м. – после перепланировки). В помещениях №3 (кухня, площадью 8,8 кв.м. - до перепланировки), №4 (ванная, площадью 3,0 кв.м. - до перепланировки) и №5 (туалет, площадью 2,5 кв.м. – до перепланировки) демонтированы мойка, ванна и унитаз. В помещении №4 (санузел, площадью 5,5 кв.м. - после

перепланировки) выполнено санитарно-техническое оборудование: душевая кабина, унитаз и умывальник. В помещении №3 (кухня, площадью 8,8 кв.м. - после перепланировки) выполнено санитарно-техническое оборудование: мойка.

б. г.Владимир. 19 июня 2018 год. Октябрьский районный суд г. Владимира

рассмотрев в открытом судебном заседании в г.Владимире гражданское дело по иску Ишутин А.И. к администрации города Владимира о признании права собственности на реконструированный объект недвижимого имущества.

УСТАНОВИЛ:

Ишутин А.И. обратился в суд с исковым заявлением к администрации города Владимира о признании права собственности на реконструируемый объект.

В обоснование иска указано, что Ишутин А.И. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером ###, расположенный по адресу: <...>-а. Кроме того, истцу принадлежит на праве собственности здание «Модуль» с кадастровым номером ###, назначение нежилое, общей площадью 1503,3 кв.м., расположенное по адресу: <...>-а. В данном объекте истец самовольно произвел реконструкцию, а именно на первом и втором этаже здания «Модуль» построил офисные помещения общей площадью 317,4 кв.м., построил санузлы.

Ссылаясь в качестве правового обоснования на ст.ст.12,222 ГК РФ истец просит признать за ним (Ишутиным А.И.) право собственности на реконструированный объект недвижимого имущества – промышленное здание «Модуль» общей площадью 1820,7 кв.м. лит. Э, расположенного по адресу: <...>-а.

В судебном заседании представитель истца Шемякин И.В., действующий на основании доверенности, поддержал требования иска по изложенным в нем основаниям.

РЕШИЛ:

Исковые требования Ишутин А.И. к администрации города Владимира о признании права собственности на реконструированный объект недвижимого имущества - удовлетворить.

Признать за Ишутиним. А.И. право собственности на реконструированный объект недвижимого имущества – промышленное здание «Модуль» общей площадью 1820,7 кв.м., лит. Э, расположенного по адресу: г. Владимир, ул. Северная, д.

Решение является основанием для государственной регистрации прав собственности.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке во Владимирский областной суд через Октябрьский районный суд г. Владимира в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

8. 24 января 2017 года. г. Шахты. Шахтинский городской суд Ростовской области.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Моисеенко В.В. к Моисеенко Е.С., Администрации г. Шахты о признании права собственности на долю реконструированного жилого дома, встречному иску Моисеенко Е.С. к Моисеенко В.В. о признании права собственности на долю реконструированного жилого дома.

У С Т А Н О В И Л:

Истец обратился в суд с иском по тем основаниям, что по сведениям МУП г. Шахты «БТИ», земельный участок и жилой дом литер «Д», расположенные по <адрес> в городе Шахты числятся за Моисеенко В.В. в размере 1/2 доли на основании договора купли-продажи жилого дома серия № от 09.07.2002 г., свидетельства о государственной регистрации права № от 24.07.2002 г.; за Моисеенко Е.С. в размере 1/2 доли на основании договора купли-продажи доли в праве собственности на жилой дом и кухню серия № от 26.08.2002 г., свидетельства о государственной регистрации права № от 09.09.2002 г.

Сособственниками самовольно осуществлено строительство пристройки лит. «Д1» к жилому дому лит. «Д» по адресу: <адрес>, в результате чего общая площадь дома увеличилась до 54,2 кв.м., жилая площадь до 34,7 кв.м.

Согласно Технического заключения инженера-строителя ИП ФИО5 от 06.10.2016 года в результате обследования жилого дома литеры «Д,Д1» со вновь возведенной пристройкой литер «Д1», общее техническое состояние несущих конструкций здания (фундаментов, стен, перекрытий) соответствует требованиям СП 70.13330.2012. Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция. СНиП 3.03.01-87, а также санитарным нормам и правилам «СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям». Жилой дом со вновь возведенной пристройкой литеры «Д,Д1» после реконструкции соответствует требованиям, СП 55.13330.2011 Свод правил. Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001. Жилой дом литеры «Д,Д1» по адресу <адрес> расположен на земельном участке площадью 889,0 кв.м., с кадастровым номером № с разрешенным использованием ЛПХ (личное подсобное хозяйство). Рельеф территории жилого дома литеры «Д, Д1» со вновь возведенной пристройкой и прилегающая территория обеспечивает отвод поверхностных вод от здания за пределы участка. Следов нарушения несущей способности и потери прочности фундаментов жилого дома литеры «Д, Д1» со вновь возведенной пристройкой не обнаружено. Несущие конструкции жилого дома литеры «Д, Д1» со вновь возведенной пристройкой (стены, перекрытия) обеспечивают безаварийную эксплуатацию здания и его элементов. Строения созданы без нарушения градостроительных и санитарных норм и правил, сохранение этого строения не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Р Е Ш И Л:

Иск Моисеенко В.В. к Моисеенко Е.С., Администрации г. Шахты о признании права собственности на долю реконструированного жилого дома - удовлетворить.

Признать за Моисеенко В.В. (ДД.ММ.ГГГГ года рождения, уроженцем <адрес>) право собственности на 1/2долю в праве общей долевой собственности на реконструированный жилой дом лит. «Д, Д1», общей площадью 54,2 кв.м., жилой площадью 34,7 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>.

Встречный иск Моисеенко Е.С. к Моисеенко В.В. о признании права собственности на долю реконструированного жилого дома - удовлетворить.

Признать за Моисеенко Е.С. (ДД.ММ.ГГГГ года рождения, уроженкой <адрес>) право собственности на 1/2долю в праве общей долевой собственности на реконструированный жилой дом лит. «Д, Д1», общей площадью 54,2 кв.м., жилой площадью 34,7 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>.

Теперь рассмотрим практику, где суд не удовлетворил иск:

1. 28 мая 2018 г. Благовещенский городской суд Амурской области. Дело по иску Администрации города Благовещенска к Панченко С., Яценко Л.Б. о приведении жилого помещения в первоначальное состояние. Администрация г. Благовещенска обратилась в суд с иском, указав, что ответчик является собственником комнаты.

Без согласования были исполнены переустройство и перепланировка комнаты, в следствии чего к комнате были присоединены часть балкона и часть холла, которые были предназначены для использования всеми жильцами коммунальной квартиры. В холле были сделаны перегородки, в которых установлены двери для входа в комнату. Так же была разобрана подоконная часть в районе выхода на балкон, исполнен демонтаж оконного блока, были установлены дверь и окно балкона, устроена перегородка,

присоединяющая часть балкона к комнате, которая препятствовала доступу других лиц на данную часть балкона.

Данное переустройство и перепланировка повлекли уменьшение общего имущества всех жильцов МКД – несущей стены жилого дома, уменьшение площади мест для общего использования жильцов жилого дома. Документы, согласованные всеми жильцами жилого помещения и владельцев дома на использование общего имущества, не были представлены ответчиком.

Суд решил:

Иск удовлетворить частично.

Обязать гражданку Л. привести комнату в прежнее состояние путем:

- демонтажа дверного проема, представляющего собой выход на балкон;
- восстановления в первоначальное состояние подоконной части наружной стены дома и окна, выходящего на балкон;
- демонтажа перегородки, установленной на балконе;
- демонтажа находящейся в общем коридоре квартиры перегородки, имеющей вид ломаной линии, которая проложена от кирпичной перегородки (перпендикулярной фасадной стене дома и балкону) до стены комнаты, отгораживает часть общего коридора квартиры, присоединяя его к комнате.

В остальной части Администрации г. Благовещенска в иске к гражданке Л., гражданину С. о приведении жилого помещения в первоначальное состояние отказать.

Взыскать с гражданки Л., гражданина С. государственную пошлину в доход местного бюджета – по 2000 рублей с каждого.

2. Астраханский областной суд рассмотрел гражданское дело по исковому заявлению гражданина Д. и гражданки Н. к управлению по архитектуре, градостроительству и строительству муниципального образования «Астрахань город надежд» об оставлении квартиры в переустроенном и перепланированном состоянии по апелляционной жалобе

управления по архитектуре, градостроительству и строительству муниципального образования «Астрахань город надежд» на заочное решение городского суда г. Астрахани от 30 января 2018 г.

Суд определил:

заочное решение Советского районного суда г. Астрахани от 30 января 2018 года отменить.

Принять по делу новое решение, которым в удовлетворении искового заявления гражданина Д., гражданки Н. к управлению по архитектуре, градостроительству и строительству муниципального образования «Астрахань город надежд» об оставлении жилого квартиры в переустроенном и перепланированном виде – отказать.

3. г. Астрахань 23 мая 2018 года. Судебная коллегия по гражданским делам Астраханского областного суда. рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Метелевой А.М. дело по апелляционной жалобе истцов Гончаровой Ирины Тагировны, Гончаровой Вероники Вячеславовны на решение Кировского районного суда г.Астрахани от 19 февраля 2018 года по гражданскому делу по иску Гончаровой Ирины Тагировны, Гончаровой Вероники Вячеславовны к Управлению по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань» о сохранении квартиры в перепланированном состоянии.

Гончарова И.Т., Гончарова В.В. обратились в суд с иском к Управлению по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань» о сохранении квартиры в перепланированном состоянии, указав, что являются долевыми собственниками двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, общей площадью 76,9 кв.м., общей площадью с учетом холодных помещений 79,5 кв.м., жилой площадью 44,9 кв.м. С целью улучшения жилищных условий ими произведена перепланировка принадлежащей им квартиры, в ходе которой выполнены работы по остеклению лоджии переплетами из блоков ПВХ-профиля с остеклением

стеклопакетами, утеплено ее наружное кирпичное ограждение слоем негорючего утеплителя толщиной 10 см с обшивкой изнутри гипсокартоном, произведен демонтаж пластикового оконного блока и пластиковой балконной двери в проеме между кухней и лоджией. В результате перепланировки увеличилась общая площадь квартиры с 76,9 до 82 кв.м., что произошло за счет прирастания площади лоджии, которая после ее утепления вошла в состав кухни и стала включаться в общую площадь квартиры, а также за счет уточнения площади квартиры. Поскольку ответчиком им было отказано в согласовании самовольно выполненной перепланировки, просили суд сохранить в перепланированном состоянии двухкомнатную квартиру №84, расположенную на 8-м этаже 10-ти этажного кирпичного жилого многоквартирного дома, находящегося по адресу... общей площадью 82 кв.м., жилой площадью 44,9 кв.м. Суд определил:

решение Астраханского районного суда г.Астрахани от 19 февраля 2018 года оставить без изменения, апелляционную жалобу истцов Гончаровой Ирины Тагировны, Гончаровой Вероники Вячеславовны – без удовлетворения.

4. г. Благовещенск 25 мая 2018 года. Благовещенский городской суд Амурской области. рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Давыденко Натальи Витальевны к администрации г. Благовещенска о признании незаконным решение об отказе в согласовании перепланировки и переустройства жилого помещения, сохранении жилого помещения в перепланированном и переустроенном состоянии.

Давыденко Н.В. обратилась в суд с иском к администрации гор. Благовещенска о признании решения № 31 от 15 февраля 2018 года об отказе в согласовании переустройства и перепланировки, незаконным, сохранении в перепланированном и переустроенном состоянии указанной квартиры.

В обоснование заявленных требований указала, что является собственником.

Без наличия на то соответствующего разрешения, в указанной квартире была осуществлена самовольная перепланировка данного жилого помещения путем демонтажа перегородок сан. узла, жилых комнат, кухни, монтаж новых перегородок, перенос дверного проема, в результате чего изменилась конфигурация квартиры.

Суд решил:

Признать решение администрации г. Благовещенска № 31 от 15 февраля 2018 года об отказе в согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения - квартиры, расположенной по адресу, законным.

5. 28 мая 2018 года г. Слободской Кировской области. Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Черных Валентины Михайловны к администрации города Слободского Кировской области о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии.

Истец Черных В.М. обратилась в суд с иском, указав, что ей на праве собственности принадлежит жилой дом. Данный жилой дом расположен на земельном участке, также принадлежащем истцу на праве собственности. Черных В.М. произведена перепланировка, в результате которой площадь здания увеличилась с 42 кв.м до 49,4 кв.м. В доме снесены старые отопительные приборы и возведена новая печь, дополнительно отапливаются два помещения, ранее считавшиеся холодными помещениями. Администрация отказала в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (жилого дома) для земельного участка с кадастровым номером № поскольку земельный участок расположен в территориальной зоне ПК-1 «Зона коммунально-складских объектов». В связи с отсутствием в градостроительных регламентах территориальной зоны ПК-1 «Зона коммунально-складских объектов» разрешенного вида «индивидуальные жилые дома», соответственно с отсутствием для данного разрешенного вида предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства администрация отказывала истцу в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров. Истец с учетом уточнения иска (просит сохранить жилое помещение кадастровый №/А, общей площадью 49,4 кв.м в перепланированном и переустроенном состоянии).

Суд решил:

Отказать в удовлетворении исковых требований Черных Валентины Михайловны.

6. 18 июня 2018 года. Промышленный районный суд г. Смоленска. рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Сидорчук Татьяны Александровны к администрации г.Смоленска о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии.

УСТАНОВИЛ:

Сидорчук Т.А. обратилась в суд с иском к администрации г.Смоленска о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии. В обоснование заявленных требований указала, что на основании договора мены от ДД.ММ.ГГГГ она является собственником жилого помещения – квартиры, расположенной по адресу: <адрес>. В 2018 она обратилась в АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» для оформления технической документации на квартиру, однако, сделать это не смогла, так как в данной квартире без соответствующего разрешения в целях повышения благоустройства и комфортности проживания была произведена перепланировка. В результате общая площадь квартиры 59,2 кв.м., а жилая 36,2 кв.м.

Просит суд сохранить жилое помещение – <адрес>, общей площадью 59.2 кв.м., в том числе жилой 36,2 кв.м., в перепланированном состоянии.

РЕШИЛ:

Исковые требования Сидорчук Татьяны Александровны не удовлетворить.

7. 18 июня 2018 года. город Казань. Советский районный суд города Казани.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Попова З.П. к МКУ «<адрес изъят> ИК МО <адрес изъят>» о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии.

УСТАНОВИЛ:

Попова З.П. обратилась в суд с иском к МКУ «<адрес изъят> ИК МО <адрес изъят>» о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии, указав в обоснование иска, что в принадлежащем ей на праве собственности жилом помещении по адресу: <адрес изъят> <адрес изъят>, была произведена перепланировка. Ответчик в согласовании перепланировки отказывает ввиду отсутствия разрешения на ее проведение. С целью узаконения произведенной перепланировки и считая, что перепланировка не нарушает права и законные интересы граждан, не создает угрозу их жизни и здоровью, соответствует требованиям санитарно-гигиеническим, экологическим и иным установленным законодательством требованиям, истец обратилась в суд с настоящим иском.

На судебное заседание истец не явилась, о дате, месте и времени извещена надлежащим образом

РЕШИЛ:

Иск Попова З.П. – не удовлетворить.

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема «переустройство и перепланировка жилых помещений»

Цель урока:

Обучающая - знакомство с основными документами, где закреплены правила переустройства и перепланировки жилых помещений, понимать суть осуществления переустройства и перепланировки жилых помещений

Развивающая - уметь отличать переустройство от перепланировки, выявлять взаимосвязь между основными понятиями, понимать ответственность за самовольную перепланировку и переустройство.

Воспитательная - воспитание гражданственности, сознательного отношения к своему жилому помещению и имуществу.

Оборудование: документы (жилищный кодекс, гражданский кодекс, федеральные законы), статьи из периодических изданий, раздаточный материал, табло достижений групп, магнитные доски, учебник, компьютер.

Литература:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Комментарий к жилищному кодексу
- Учебник: Жилищное право РФ, под ред. Сергеевой.А.Г. М.: РГ-прим; 2014.
- Учебник: Жилищное право, под ред. Тихомировой Л.В. Проспект. 2014.

Основные понятия: переустройство, перепланировка, реконструкция, собственник, БТИ, МФЦ.

Таблица 3.

Ход урока

| № п/п | Этап занятия | Деятельность преподавателя | Деятельность учащихся | Время |
|-------|--|---|--|----------|
| 1 | Организационная часть | Обеспечение тишины и порядка в числе обучающихся, приветствие, проверка присутствующих, контроль готовности обучаемых к уроку | Подготовка к уроку, приветствие педагога | 2-5 мин. |
| 2 | Проверка ДЗ (проверка учащихся, что помнят с прошлого учебного года) | Постановка вопросов, по материалу прошедшего учебного года | Проверка ответов | 2-3 мин. |
| 3 | Изучение нового материала | Подача информации | Активное слушание информации, конспектирование | 20 мин. |
| 4 | Закрепление нового материала | Выдача материалов, разъяснение действий, проверка ответов вместе с школьниками | Выполнение заданий, проверка ответов | 10 мин. |
| 5 | Завершение урока | Ответы на вопросы учащихся, постановка оценок, ДЗ. | Постановка вопросов по новому материалу | 2-3 мин. |

В этом разделе был проведен методический изучение учебного материала. Было рассмотрено, что является функциями методического изучения, в чем состоит цель методического изучения, что является объектом и предметом методического изучения. Кроме того, был разработан план урока теоретического обучения, была поставлена цель урока, проработана нужная литература, составлен ход урока.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключение своей дипломной работы, хотелось бы сказать, что в наше время каждый человек хочет сделать из своей простой квартиры, квартиру своей мечты. Для этого была создана организация бюро технической инвентаризации, а также в нашем законодательстве предусмотрены законы о переустройстве и перепланировке квартир в Жилищном кодексе Российской Федерации. Все это существенно облегчает нам жизнь и помогает переустроить и перепланировать квартиру при этом не нанося вред и ущерб соседям. Но к сожалению, не всегда можно вносить изменения в квартире, как нам захочется.

В соответствии с ЖК РФ перепланировка или переустройство квартиры выполняется с целью благоустройства жилого помещения. К переустройству или перепланировке относят остекление лоджий и балконов, перенос дверных проемов и жилых перегородок. Так же перемещение сантехнических, газовых и нагревательных устройств, вентиляционных каналов, ванных комнат. Для этого арендаторам или собственникам необходимо собрать все документы и получить разрешение от проверяющей комиссии и БТИ. После того как получили согласие создается план перепланируемого или переустроенного жилого помещения. План жилого помещения согласовывается межведомственной комиссией, но тут нужно иметь хорошее терпение, так как процесс долгий и не из легких.

Очень часто люди еще хотят застеклить балконы или лоджии, это также относится к переустройству или перепланировке жилого помещения. Не всегда органы местной власти разрешают такую перепланировку, например, если ваш дом располагается в историческом месте города, то тогда власти откажут вам в этой процедуре.

Для перепланировки или переустройства квартиры нужны все необходимые документы, например, справка о прописке в данном жилом помещении, подписи с согласием на ремонтно-строительные работы от всех

членов семьи достигшим восемнадцатилетнего возраста, которые проживают в данной квартире, согласованные материалы и иные другие документы, которые перечислены в Положении о порядке дизайна разрешений на переоборудование и перепланировку жилых и интегрированных нежилых помещений в жилых домах, который был утвержден распоряжением Госстроя РФ № 169 от 30.12.1999 г.

После того как владелец или наймодатель предъявили все необходимые документы, комиссия приезжает на дом, осматривает вашу квартиру и оформляет заключение о согласии и целесообразности работы, так же в протоколе указывается кто оплачивает работу. Только после согласия заявителю выдается заключение и только после получения согласия заявитель может приступить к работе.

Прежде чем начать переустройство или перепланировку собственникам или наймодателям рекомендуется нанять профессионалов в этой сфере. Ведь не опытные специалисты могут допустить многочисленные ошибки, которые могут навредить не только вам, но и нанести ущерб соседям. Ведь любая, даже самая маленькая оплошность может увеличить время строительно-ремонтных работ.

Многие люди, не зная законов, делают переустройство или перепланировку самовольно, что запрещено. После того как перепланировка или переустройство были выполнены самовольно, владелец или наймодатель обязаны вернуть свое жилое помещение в обратное состояние за свой счет и в установленный срок. Так же за это предусмотрен штраф в размере от 1000 до 2500 рублей, это предусмотрено в части 2 статьи 29 ЖК РФ. Но если самовольная перепланировка или переустройство не нарушает никаких регламентов и не нанесла вред другим жильцам, то суд может сохранить переустроенное или перепланированное помещение.

В наше время очень модно делать перепланировку или переустройство своей квартиры и лучше всего это делать с соблюдением всех законов и доверить это дело специалистом. Тогда для вас эта процедура не покажется

каким-то очень сложным процессом, и вы будете спокойны за свою квартиру.

В статье 29 ЖК РФ предусмотрена ответственность за не согласованное переустройство или перепланировку квартиры или других жилых помещений. Предлагаю в статью 29 ЖК РФ добавить сумму штрафа в размере от 5000 до 10000 рублей. Я считаю, что после внесения владельцы или наймодатели будут ответственно относиться к реконструкции квартиры и прежде чем самовольно переустроить или перепланировать жилое помещение и наносить ущерб или вред другим жильцам, будут согласовывать это в местных органах самоуправления.

Так же хочу предложить внести в ч.1 п.5. ст.29 ЖК РФ поправку, в этом пункте говорится «в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние» в этой части п.5 не указывается срок выселения граждан с не приведенного жилого помещения в прежний вид. Предлагаю внести срок выселения в течении 10 календарных дней со дня принятия решения судом.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты и иные документы

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (в редакции от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // Российская газета. 2009. 21 янв.

Жилищный кодекс РФ: Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ// Парламентская газета. 2005. 15 января.

Гражданский кодекс Российской Федерации в редакции от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ // Российская газета. 2009. 5 сентября.

Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». // Российская газета. 2013. 11 февраля.

Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда В Российской Федерации» (в ред. от 04.09.2000) // Парламентская газета. 2013. 4 октября.

Распоряжением Мэра от 11.04.2000 № 378-РМ «О положении о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства»

Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

Постановлением Правительства Москвы от 13.07.2004 № 479-ПП «О мерах по обеспечению контроля за переустройством помещений в жилых домах»

Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 №266, постановление № 73-ПП

Судебная практика

Решение по делу 2-2795/2018 ~ М-1661/2018 Благовещенский городской суд Амурской области URL: [https://rospravosudie.com/court-blagoveshhenskij-gorodskoj-sud-amurskaya-oblast-s/act-581800454/\(30.05.2018\)](https://rospravosudie.com/court-blagoveshhenskij-gorodskoj-sud-amurskaya-oblast-s/act-581800454/(30.05.2018))

Решение по делу № 33-1635/2018 Астраханский областной суд URL: [https://rospravosudie.com/court-astraxanskij-oblastnoj-sud-astraxanskaya-oblast-s/act-581812251/\(30.05.2018\)](https://rospravosudie.com/court-astraxanskij-oblastnoj-sud-astraxanskaya-oblast-s/act-581812251/(30.05.2018))

Решение по делу 33-1924/2018 Астраханский областной суд URL: [https://rospravosudie.com/court-astraxanskij-oblastnoj-sud-astraxanskaya-oblast-s/act-582249796/\(30.05.2018\)](https://rospravosudie.com/court-astraxanskij-oblastnoj-sud-astraxanskaya-oblast-s/act-582249796/(30.05.2018))

Решение по делу 2-4388/2018 ~ М-3173/2018 Благовещенский городской суд Амурской области URL: [https://rospravosudie.com/court-blagoveshhenskij-gorodskoj-sud-amurskaya-oblast-s/act-582290664/\(30.05.2018\)](https://rospravosudie.com/court-blagoveshhenskij-gorodskoj-sud-amurskaya-oblast-s/act-582290664/(30.05.2018))

Решение по делу 2-507/2018 ~ М-418/2018 Слободской районный суд Кировской области URL: [https://rospravosudie.com/court-slobodskoj-rajonnyj-sud-kirovskaya-oblast-s/act-581749638/\(30.05.2018\)](https://rospravosudie.com/court-slobodskoj-rajonnyj-sud-kirovskaya-oblast-s/act-581749638/(30.05.2018))

Решение по делу 2-5000/2018 ~ М-3740/2018 районный суд города Казани URL: [https://rospravosudie.com/court-sovetskij-rajonnyj-sud-g-kazani-respublika-tatarstan-s/act-582337698/\(30.05.2018\)](https://rospravosudie.com/court-sovetskij-rajonnyj-sud-g-kazani-respublika-tatarstan-s/act-582337698/(30.05.2018))

Решение по делу 2-2011/2018 ~ М-1796/2018 Кировский районный суд г. Омска URL: [https://rospravosudie.com/court-kirovskij-rajonnyj-sud-g-omska-omsckaya-oblast-s/act-582022742/\(30.05.2018\)](https://rospravosudie.com/court-kirovskij-rajonnyj-sud-g-omska-omsckaya-oblast-s/act-582022742/(30.05.2018))

Решение по делу 2-790/2018 ~ М-508/2018 районный суд города Смоленска URL: [https://rospravosudie.com/court-zadneprovskij-rajonnyj-sud-g-smolenska-smolenskaya-oblast-s/act-582319950/\(30.05.2018\)](https://rospravosudie.com/court-zadneprovskij-rajonnyj-sud-g-smolenska-smolenskaya-oblast-s/act-582319950/(30.05.2018))

Решение по делу 2-1376/2018 ~ М-522/2018 Первомайский районный суд URL: [https://rospravosudie.com/court-pervomajskij-rajonnyj-sud-g-rostova-na-donu-rostovskaya-oblast-s/act-582744709/\(30.05.2018\)](https://rospravosudie.com/court-pervomajskij-rajonnyj-sud-g-rostova-na-donu-rostovskaya-oblast-s/act-582744709/(30.05.2018))

Решение по делу 2-980/2018 ~ М-871/2018 Елецкий городской суд Липецкой области URL: <https://rospravosudie.com/court-eleckij-gorodskoj-sud-lipetskaya-oblast-s/act-582752597/> (30.05.2018)

Решение по делу 2-2106/2018 ~ М-1347/2018 Промышленный районный суд г. Смоленска. URL: <https://rospravosudie.com/court-promyshlennyj-rajonnyj-sud-g-smolenska-smolenskaya-oblast-s/act-582685523/>.

Решение по делу 2-329/2017 (2-7701/2016;) ~ М-7252/2016. г. Шахты. Шахтинский городской суд Ростовской области. URL: <https://rospravosudie.com/court-shaxtinskij-gorodskoj-sud-rostovskaya-oblast-s/act-582705187/>.

Решение по делу 2-2058/2018 ~ М-1331/2018 Октябрьский районный суд г. Владимира. URL: <https://rospravosudie.com/court-oktyabrskij-rajonnyj-sud-g-vladimira-vladimirskaya-oblast-s/act-582233374/>.

Решение по делу 2-5334/2018 ~ М-4111/2018. город Казань. Советский районный суд города Казани. URL: <https://rospravosudie.com/court-sovetskij-rajonnyj-sud-g-kazani-respublika-tatarstan-s/act-582677234/>

Литература

Батычко В.Т. Учебник: Переустройство и перепланировка жилого помещения. 2015. 68 с.

Бетяев А.А. Учебник: Переустройство и перепланировка квартиры. 2017. 50 с.

Крашенников П.В. Учебник: Жилищное право. Проспект. 2016. 102 с.

Кругликов Г.И. Учебник: Практикум по методике профессионального обучения. Учебное пособие. 97 с.

Кузнецова Л.И. Учебник: Практикум по методике профессионального обучения. Учебное пособие. 103 с.

Ностенко С.Н. Учебник: Техническая эксплуатация жилых зданий // Высшая школа, 2014. 638 с.

- Ромашкова И.И.* Учебник: Жилищное право. 2016. 56 с.
- Сергеева А.Г.* Учебник: Жилищное право РФ. М.: РГ- прим; 2015. 268 с.
- Тихомирова Л.В.* Учебник: Жилищное право. Проспект. 2015. 70 с.
- Шишко Г.Ф.* Справочник по жилищным вопросам. М.: ИНФРА – М. 2014. 250 с.
- Жульева О.Е.* Учебник: Структура договорных отношений в сфере управления многоквартирным жилым домом // Право и политика. 2014. 100 с.
- Вишневская И.С.* Учебник: Переустройство и перепланировка // Право и политика. 2013. 103 с.
- Селиванова Е.С.* Учебник: Жилищное право. // М.: ИНФРА – М. 2015. 70 с.
- Агарков А.П.* Учебник: Техническая эксплуатация зданий и инженерного оборудования жилищно-коммунального хозяйства. // М.: Академия, 2015. 208с.
- Дашков И.К.* Учебник: Жилищное право. // Право и политика. 2013. 376с.
- Шешко Г.Ф.* Учебное пособие: Жилищное право. // М.: АСТ МОСКВА, 2016. 302 с.
- Титов А.А.* Учебник: Переустройство и перепланировка жилых помещений. // Право и политика. 2013. 205 с.
- Крюкова Е.С.* Учебник: Последствия самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения. // Юридический вестник Самарского государственного университета. – 2015. 79 с.
- Кухаренко Т.А.* Учебник: Перепланировка квартиры: советы юриста. // М.: Эксмо, 2015. 144 с.
- Ласкина Н.В.* Учебник: Капитальный ремонт, реконструкция, переустройство и перепланировка объектов недвижимости: юридические аспекты. // М.: Феникс, 2014. 253 с.

Чабрицкая А.С. Учебник: Ответственность за самовольное переустройство и (или) перепланировку в жилом помещении. // Научная сессия ГУАП. 2014. 359 с.