

срО

Колосенко В. М.  
написано на  
сайте ЧО  
Сайт № 6  
группа дом  
Л

**Верховный суд РФ о реконструкции, переустройстве  
и перепланировке (обзор практики, утвержденный  
Президиумом ВС РФ 13.12.2023) и самовольной постройке  
(Постановление Пленума ВС РФ от 12.12.2023 № 44 «О  
некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при  
применении норм о самовольной постройке»)**

1. Переустройство и (или) перепланировка помещения в МКД проводится по согласованию с органом местного самоуправления.
2. Уполномоченный орган обязан рассмотреть заявление о переустройстве и (или) перепланировке помещения в МКД, в том числе если оно подано заинтересованным лицом после начала проведения таких работ.
3. Изменение внутренних параметров помещения в МКД с одновременным изменением внешних параметров этого дома за счет пристройки подлежит квалификации как реконструкция МКД.
4. Оборудование отдельного входа в помещение посредством разрушения части его внешней стены, являющейся несущей конструкцией, относится к реконструкции этого дома и регулируется законодательством о градостроительной деятельности.
5. Изменение таких параметров МКД, как высота, количество этажей, площадь и объем, является реконструкцией такого дома.
6. Вопрос о выдаче разрешения на реконструкцию объекта подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 51 ГрК РФ.
7. Проект реконструкции, предусматривающий изменение архитектурно-градостроительного облика МКД, в отношении которого градостроительным регламентом установлены определенные требования, подлежит согласованию с органом местного самоуправления.
8. Требование о признании права собственности на помещение, образованное в результате самовольной реконструкции дома, подлежит рассмотрению с учетом положений статьи 222 ГК РФ.
9. Замена балконного профиля остекления с деревянного на металлопластиковый не является реконструкцией.
10. Размещение туалета, ванной комнаты, совмещенного санузла над жилыми комнатами и кухнями не допускается.
11. Согласие всех собственников в МКД является обязательным условием для проведения реконструкции, влекущей уменьшение размера общего имущества.
12. Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире путем возможно только с согласия всех собственников комнат в квартире.
13. При решении вопроса о законности передачи в аренду собственнику части помещения, относящегося к общему имуществу, необходимо установить, имеет ли место присоединение к квартире такого имущества, что недопустимо без согласия всех собственников.



14. Переход на отопление с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии допустим, если такая возможность предусмотрена схемой теплоснабжения.

15. Установка газового оборудования в помещении должна производиться с соблюдением разрешительного порядка и быть согласована с органом местного самоуправления.

16. Отсутствие согласования с органом местного самоуправления работ по переустройству и (или) перепланировке помещения не является безусловным основанием для приведения помещения в прежнее состояние, если таким сохранением не нарушаются права граждан, не создается угроза их жизни или здоровью.

17. Часть 4 статьи 29 ЖК РФ допускает обращение лица с иском о сохранении помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, который подлежит удовлетворению, если таким сохранением не нарушаются права граждан, либо не создается угроза их жизни или здоровью.

18. При отказе нанимателя привести жилое помещение в прежнее состояние в порядке, который устанавливается органом, осуществляющим согласование переустройства и перепланировки, суд по иску этого органа может принять решение о расторжении договора соцнайма и о выселении нанимателя.

19. Продажа помещения с публичных торгов является исключительной мерой ответственности за самовольные переустройство и (или) перепланирование, влекущие нарушение прав граждан, создающие угрозу их жизни или здоровью, при невозможности его сохранения, отсутствии иного способа защиты нарушенного права.

20. Управляющая организация имеет право требовать допуска своих представителей в занимаемое потребителем помещение, в том числе при наличии сведений о самовольно произведенных переустройстве и (или) перепланировке в помещении МКД.

21. Для реконструкции многоквартирного дома требуется решение общего собрания собственников помещений и машино-мест в таком доме, принятое в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

Проведение реконструкции многоквартирного дома, в результате которой произойдет уменьшение размера общего имущества (например, частичного использования внешней стены дома (ограждающей несущей конструкции) и части придомовой территории для оборудования отдельного входа в помещение), требует согласия всех собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме (части 1–3 статьи 36, часть 2 статьи 40, пункт 1 части 2 статьи 44 ЖК РФ).

Такое решение или согласие является необходимым основанием для выдачи соответствующего разрешения на строительство (пункт 62 части 7 статьи 51 ГрК РФ). Осуществление реконструкции многоквартирного дома в отсутствие соответствующего решения или согласия, а равно в отсутствие разрешения на строительство является основанием для признания ее самовольной и возложения на ответчика обязанности осуществить приведение объекта в состояние, существовавшее до начала такой реконструкции.