

ПРАВО НА ПЕРЕУСТРОЙСТВО

В соответствии со ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГК) собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома. Аналогичная норма содержится в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, согласно которой собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе, вышеуказанные нежилые помещения и ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома (далее по тексту - общее имущество).

Согласно правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, в состав общего имущества включены: помещения общего пользования, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома.

Таким образом, самовольно установленная или снесенная собственником перегородка являлась общим имуществом, собственник увеличил (уменьшил) размер общего имущества. В соответствии с ч. 3 ст. 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Принятие решений о реконструкции многоквартирного дома отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). В соответствии с п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГСК РФ) под реконструкцией многоквартирного жилого дома следует понимать изменение параметров объекта капитального строительства, его частей, в том числе его перестройку. В соответствии с п. 6 ч. 7 ст. 51 ГСК РФ реконструкция объекта капитального строительства возможна при наличии согласия всех правообладателей данного объекта. Однако решение о сносе рассматриваемой перегородки, либо проведении реконструкции, либо осуществлении перепланировки указанных выше помещений общим собранием собственников не принималось.

В соответствии с нормами ст. 25 ЖК РФ под перепланировкой понимается изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Принимая во внимание, что коридор находится в многоквартирном доме, руководствуясь ч. 1 ст. 7 ЖК РФ, собственник считает данную статью применимой по аналогии к правоотношениям сторон.

В соответствии с п. 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила), перепланировка жилых помещений включает в себя: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов. При этом разборка либо установка перегородок в любом случае требует внесения изменений в технический паспорт жилого помещения (применительно к рассматриваемым помещениям общего пользования - технический паспорт здания).

Форма технического паспорта здания (и технического паспорта жилого помещения) содержится в Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя России от 04.08.1998 N 37. В соответствии с данной формой в техническом паспорте здания указывается количество перегородок, имеющихся в доме.

Таким образом, разборка либо установка перегородки является, в зависимости от характера выполняемых работ, либо реконструкцией либо перепланировкой помещения. Их проведение требует предварительного согласования уполномоченным органом, а также согласования собственниками помещений.

Перечень документов для переустройства и (или) перепланировки (Постановление Главы ГО «город Якутск» № 45п от 26.03.2010 г. «Об утверждении административного регламента Окружной администрации города Якутска по предоставлению муниципальной услуги по оформлению разрешительной документации на переустройство и перепланировку жилого (нежилого) помещения)

Заявители, претендующие на оформление разрешительной документации на переустройство и (или) перепланировку жилого (нежилого) помещения, обращаются в Комиссию и предоставляют следующие документы:

1. заявление о переустройстве и (или) перепланировке жилого (нежилого) помещения (заявление заполняется при сдаче документов на комиссию);
2. копия документа, удостоверяющего личность заявителя, являющегося физическим лицом;
3. копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя - представляется дополнительно в случае, если с заявлением обращается индивидуальный предприниматель;
4. копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица, копии учредительных документов юридического лица - в случае, если с заявлением обращается юридическое лицо;
5. копия документа, удостоверяющего личность представителя физического или юридического лица, нотариально заверенная копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица - если с Заявлением обращается представитель физического или юридического лица;
6. правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое (нежилое) помещение (подлинники или нотариально заверенные копии);
7. подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого (нежилого) помещения;
8. технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого (нежилого) помещения;
9. согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);
10. поэтажный план дома, в котором находится помещение;
11. заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры;
12. если по проекту переустройства и (или) перепланировки предусматривается изменение границ помещения многоквартирного дома и демонтаж или пробивка несущей стены, то в соответствии с требованиями ст. ст. 36, 40 Жилищного кодекса Российской Федерации должно быть получено согласие всех собственников помещения многоквартирного дома, оформленное протоколом общего собрания собственников (копию формы протокола можете получить у секретаря комиссии).

город Якутск, проспект Ленина, дом 15 кабинет № 500