**Верховный суд поставил точку в перепланировке балконов**

С давнего времени, еще до принятия Жилищного кодекса РФ 2005 года многие жильцы многоэтажек самостоятельно производили переделку балконов и лоджий: одни утепляли и делали их отдельной жилой комнатой, другие ломали перегородки и соединяли с другими жилыми комнатами, увеличивая, например, площадь кухни, третьи (например, жильцы первых этажей) достраивали балконы, а также устраивали отдельный вход в квартиру. Правовое регулирование такой деятельности жильцов на тот момент оставляло больше вопросов, чем ответов.

В настоящее время жилищное законодательство очень детально урегулировало правовые основы перепланировки квартир, а также изменения общего имущества дома, которое пытаются произвести и производят собственники помещений в многоквартирном доме (МКД), самовольно переделывая свои балконы и лоджии.

Статьей 36 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что всем собственникам принадлежит на праве долевой собственности общее имущество МКД, в состав которого входят: крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое оборудование и прочее инженерное и иное оборудование.

Также понятие и состав общего имущества МКД определены в «Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденные постановлением правительства от 13 августа 2006 года N 491 (Правила 491). Пунктом 2 указанных правил установлено, что в состав общего имущества включаются, в том числе, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

Для того, чтобы произвести расширение своей квартиры за счет общего имущества (балкона) собственнику нужно получить согласие всех остальных собственников дома. Об этом говорится в статье 40 Жилищного кодекса РФ.

Однако при возникновении споров искать правды часто приходится в судебных инстанциях.

А суды наши часто по-разному толкуют те или иные нормы права, поэтому судебная правоприменительная практика по таким спорам очень разнообразна. Окончательный вердикт выносит высшая судебная инстанция – Верховный суд Российской Федерации.

Один из споров между собственниками и администрацией города по вопросу законности переделки балкона многоквартирного дома в сторону его увеличения за счет доли остальных собственников общего имущества дошел до Верховного суда, который и вынес очень важное решение, касающееся спорных моментов в решениях нижестоящих судов.

Судом в первой инстанции было отказано в удовлетворении требования администрации города. Суд посчитал перепланировку законной и не нарушающей права и интересы других собственников. Апелляционная инстанция также согласилась с выводами суда первой инстанции.

Однако Верховный суд в своем определении по делу №18-КГ17-164, вынесенному 10 октября 2017 года, усмотрел нарушения действующего законодательства РФ и не согласился с выводами нижестоящих судов.

«…Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путём его реконструкции (часть 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации). Согласно части 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) 9 перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме. Исходя из положений вышеприведённых правовых норм согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным условием для проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, влекущей присоединение к реконструированному (перепланированному) помещению части общего имущества многоквартирного дома. Однако, судами первой и апелляционной инстанций не принято во внимание, что в материалы дела не представлены согласия всех жильцов многоквартирного дома по ул. …, в то время как требуется согласие всех собственников многоквартирного дома, поскольку выполненными работами задето общее имущество в многоквартирном доме.

Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование (часть 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации). Из материалов дела видно, что собственник не выполнил установленный законом порядок проведения перепланировки и переустройства квартиры, произведённые работы выполнены самовольно без соответствующих разрешений и согласований с компетентными органами (организациями)».

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

Без получения разрешительной документации муниципальных органов и согласия всех собственников многоквартирного дома, перепланировка квартиры, произведенная за счет общего имущества, незаконна и легко будет признана таковой в судебном порядке.

Собственнику, который не исполнил требования закона, придется возвращать все в первоначальное состояние.

Источник - http://www.burmistr.ru