

## **В 2020 году Минстрой РФ требует перед такими работами получить разрешение всех собственников в МКД и ОМС В 2020 году Минстрой РФ снова прокомментировал вопрос по перепланировке/переустройству квартиры путём объединения лоджии и комнаты.**

В письме от 03.03.2020 № 6370-ОГ/04 ведомство расставило уже другие акценты. Письмо Минстроя РФ стало ответом на запрос, в котором авторы указали на то, что собственники хотят демонтировать окна и двери, выходящие на застеклённый балкон с его утеплением. Такие работы могут изменить «тепловой контур» дома и повлиять на класс энергетической эффективности МКД. К тому же, согласно п. п. 3.2 и 3.15 СП 54.13330.2016, балкон и лоджия имеют принципиально разные технические характеристики. Минстрой РФ в ответ на этот вопрос в письме № 6370-ОГ/04 сослался на п. 2 ПП РФ № 491, где указано, что относится к общему имуществу собственников помещений в МКД. Это 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. Изменение объекта капитального строительства, куда относятся перестройка, замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций, считается реконструкцией и проводится в соответствии с требованиями ст. ст. 51 – 55 ГК РФ. При этом уменьшение размера общего имущества дома при реконструкции может происходить только с согласия всех собственников помещений в МКД (ч. 3 ст. 36, ч. 2 ст. 40 ЖК РФ). Минстрой РФ сделал вывод, что демонтаж оконного проёма является реконструкцией и ведёт к уменьшению размера общего имущества, и, следовательно, возможен только с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме и органа местного самоуправления. Когда УО может требовать у собственника убрать остекление с балкона 21452 7 Суды запрещают такие работы, считая их реконструкцией конструктивных элементов дома. Позицию Минстроя РФ подтверждает и судебная практика. Например, в деле № 33-9553/2016 собственница помещения в одном из многоквартирных домов Хабаровска подала в суд на администрацию города, считая, что не обязана возвращать в исходное состояние квартиру после того, как объединила лоджию и кухню. Администрация Хабаровска настаивала на том, что такие работы являются реконструкцией. В результате демонтажа части внешней несущей стены увеличилась площадь жилого помещения, лоджия используется не по назначению, затронуты конструктивные элементы, относящиеся к общему имуществу собственников помещений МКД в отсутствие согласия последних. Собственница протестовала, считая, что демонтированная часть стены к общему имуществу не относится, является самонесущей, согласия других собственников на данные работы не требуется. Суд первой, а затем апелляционной инстанций отказали собственнику в иске, ссылаясь на ст. ст. 15, 25 – 26, 29, 36, 44 ЖК РФ, ст.ст. 1, 51 ГК РФ, ст. 247 ГК РФ, ПП РФ № 491, Правила № 170: жилое помещение может быть сохранено в перепланированном и (или) переустроенном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан, либо это не создает угрозу их жизни или здоровью; объединение лоджии с жилым помещением изменяет ее функциональное назначение и не подпадает под понятие переустройства и перепланировки квартиры; изменение параметров объектов капитального строительства, их частей, площади и качества инженерно-технического обеспечения относится к реконструкции; действующее законодательство не предусматривает возможности для сохранения жилого помещения в реконструированном состоянии; принятие решения о реконструкции общего имущества относится к компетенции общего собрания собственников. Судьи указали на то, что согласно технической документации демонтированная в результате произведенных в квартире работ часть наружной стены многоквартирного жилого дома относится к общему имуществу, поскольку является несущей. Поэтому иск был отклонён, а требование МСУ по приведению квартиры в соответствие с техпаспортом оставлено в силе. Такое решение согласуется с позицией ВС РФ, которую он высказал в деле № АКПИ13-873: в ходе эксплуатации дома должно поддерживаться

соответствие параметров и других характеристик строительных конструкций требованиям проектной документации, и указанное соответствие должно поддерживаться посредством технического обслуживания. Кемеровский областной суд в апелляционном определении от 15.12.2016 по делу № 33-15631/2016 указал, что действующее законодательство запрещает пробивать проёмы в стенах крупнопанельных зданий. Запомнить Если в 2019 году Минстрой РФ считал объединение квартиры и лоджии перепланировкой, то в новом письме в 2020 году ведомство говорит о том, что такие работы являются реконструкцией и требуют согласования с ОМС и всеми собственниками помещений в доме, поскольку демонтаж стены между лоджией и помещением квартиры приводит к уменьшению площади общего имущества. Суды также считают, что демонтаж стены между квартирой и лоджией незаконным и вредящим целостности несущих конструкций дома и безопасности проживания в нём.