

Актуальные позиции судебной практики
по самовольной реконструкции

План

- Постановка проблемы
- Позиции судов по реконструкции
- Практические выводы

Постановка проблемы

- Что такое реконструкция и что такое перепланировка?
- Граница размытая:
 - Отсутствует перечень работ, которые относятся к реконструкции
 - Квалификация осуществляется в каждом случае правоприменителем с привлечением строительно-технических экспертов
 - Некоторые критерии есть в Постановлении Правительства Москвы от 27.08.2012 № 432-ПП – ориентир для судов и экспертов, однако его применение также вызывает сложности

Градостроительный кодекс

Реконструкция? ДА:

- Изменение параметров объекта, его частей (высоты, количества этажей, площади, объёма), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства
- Замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов

Постановление Правительства Москвы № 432-ПП от 27.08.2012

Реконструкция? НЕТ:

- Нет ослабления несущих элементов
- Замена отдельных элементов конструкций стен (кроме стен, выполненных из бетонных и железобетонных панелей)
- Замена инженерных сетей
- Усиление конструкции фундаментов и оснований, в том числе с частичным изменением элементов конструкций
- Устройство перегородок, демонтаж ненесущих стен, устройство лестниц без лифтов

Пленум ВС № 44 от 12.12.2023 по самовольным постройкам

Реконструкция? ДА

- Критерий существенности для определения судом последствий нарушения: изменение предельной этажности и высоты, влияние на безопасность объекта - признается существенным

- Примеры реконструкции:
 - изменение параметров объекта, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема)

 - возведение пристройки

 - оборудование отдельного входа за счет внешней стены дома и части придомовой территории

Обзор ВС от 13.12.2023 по реконструкции в многоквартирном доме

Реконструкция? ДА:

- Изменение внутренних параметров помещения и одновременное изменение параметров здания в целом
- Достаивание дополнительного этажа, возведение надстройки
- Устройство входа за счет демонтажа части внешней стены, являющейся несущей
- Изменение архитектурно-градостроительного облика здания

Антресоль / второй свет



Антресоль / второй свет

Реконструкция? ДА:

- Антресоль на отдельном фундаменте в контуре здания (дело А65-27656/2015)
- Помещение антресоли ограничено полом и покрытие – это этаж (дело А04-7948/2019)

Реконструкция? НЕТ:

- Антресоль накрывает нижележащий этаж меньше чем на 40% - ее площадь учитывается в площади такого нижележащего этажа и не увеличивает площадь здания (дело А40-20737/21-139-153)

Тамбур / входная группа



Тамбур / входная группа

Реконструкция? ДА:

- Тамбур связан с основным зданием общей стеной (п. 3 Обзора ВС от 13.12.2023)
- Тамбур возведен на фундаменте или иным образом неразрывно связан с землей (дело А65-5743/2022)
- Тамбур меняет архитектурно-градостроительный облик здания (п. 7 Обзора ВС от 13.12.2023)

Реконструкция? НЕТ:

- Возведение тамбура небольшой площадью – ранее не квалифицировалось в качестве реконструкции (дело А83-7996/2021). После Обзора ВС от 13.12.2023 такое исключение, скорее всего, делаться не будет

Изменения самонесущих стен



Изменения самонесущих стен

Реконструкция? ДА:

- Демонтаж части самонесущей стены, обустройство в самонесущих стенах дополнительных входных и оконных проемов, заделка проемов (дело А53-7545/2017)

Реконструкция? НЕТ:

- Самонесущая стена не является капитальной (несущей) (дело А46-19420/2021)
- Проем в самонесущей стене не изменяет ее несущей способности при правильном выполнении работ по устройству усиления (дело А65-17129/2019).

Выводы

- Критерии реконструкции остаются размытыми
- При наличии сомнений – рекомендуется консультироваться с техническим экспертом, а также с Мосгосстройнадзором (или иным компетентным государственным органом)
- Арендаторам помещений – рекомендуется при заключении договора аренды иметь представление о масштабе ремонта и риске его квалификации как реконструкции

Sirota & Partners

109012, Russia, Moscow,
10 Nikolskaya St., office 623

T: +7 (495) 234-18-75

F: +7 (495) 234-18-76

www.sirotapartners.com

Новости и обзоры практики в ТГ-канале:

<https://t.me/sirotapartners>



@SIROTAPARTNERS