

**Об обзоре судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме**

В [Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме](#), утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 13.12.2023, по указанной теме сделаны, в том числе следующие выводы.

Переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводится по согласованию с органом местного самоуправления.

Уполномоченный орган обязан рассмотреть заявление о переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме, в том числе если оно подано заинтересованным лицом после начала проведения таких работ.

Изменение внутренних параметров помещения в многоквартирном доме с одновременным изменением внешних параметров этого дома за счет пристройки подлежит квалификации как реконструкция многоквартирного дома.

Оборудование отдельного входа в помещение многоквартирного дома посредством разрушения части его внешней стены, являющейся несущей конструкцией, относится к реконструкции этого дома и регулируется законодательством о градостроительной деятельности.

Изменение таких параметров многоквартирного дома, как высота, количество этажей, площадь и объем, является реконструкцией такого дома.

Проект реконструкции, предусматривающий изменение архитектурно-градостроительного облика многоквартирного дома, в отношении которого градостроительным регламентом установлены определенные требования, подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления.

Замена балконного профиля остекления с деревянного на металлопластиковый не является реконструкцией.

Размещение уборной (туалета), ванной комнаты (душевой), совмещенного санузла над жилыми комнатами и кухнями (кухнями-нишами и кухнями-столовыми) не допускается.

Согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным условием для проведения реконструкции, влекущей уменьшение размера общего имущества.

Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире путем ее переустройства и (или) перепланировки возможно только с согласия всех собственников комнат в данной квартире.

Переход на отопление с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии в многоквартирном доме допустим, если такая возможность предусмотрена схемой теплоснабжения муниципального образования.

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 и законные интересы граждан, не создается угроза их жизни или здоровью.

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

При отказе нанимателя привести жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, который устанавливается органом, осуществляющим согласование переустройства и перепланировки, суд по иску вышеуказанного органа может принять решение о расторжении договора социального найма и о выселении нанимателя из жилого помещения.

Продажа с публичных торгов принадлежащего собственнику помещения в многоквартирном доме является исключительной мерой ответственности за самовольные переустройство и (или) перепланирование помещения, влекущие нарушение прав и законных интересов граждан, создающие угрозу их жизни или здоровью, при невозможности его сохранения в существующем состоянии, отсутствии иного предусмотренного законом способа защиты нарушенного права.

Управляющая организация, на которую возложена обязанность по осуществлению эксплуатационного контроля за техническим состоянием зданий и внутриквартирного оборудования путем осуществления периодических осмотров, 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 многоквартирного дома.

Требование о приведении помещения в многоквартирном доме в первоначальное состояние подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения этого имущества.