



ТРЕБОВАНИЯ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОТНОСИТЕЛЬНО ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИЙ В УКРАИНЕ

В. МУРАВКА,

преподаватель Тернопольского института Межрегиональной академии управления персоналом

SUMMARY

The article examines and analyzes the requirements of current legislation on redevelopment and conversion of premises housing and property development in Ukraine, established a number of shortcomings on the legality of conversion and redevelopment of residential premises. Question improvement and redevelopment of residential homes and premises regulated in a number of regulations. To prevent possible fraud and minimize negative changes the quantity of housing Ukraine, the article referred to the implementation of legislation in the field of urban planning, the legislator formalized set of requirements to be met by process improvement and redevelopment of residential areas, and the lack of a formal agreement on the implementation of the above housing -transformation procedures in persons upravljeni the use of premises, lack of permits for conversion or redevelopment of premises upon request of the competent local authority.

Key words: accommodation, housing, development areas, legislation, improvement and redevelopment.

* * *

В статье изучаются и анализируются требования действующего законодательства относительно перепланировки и переоборудования помещений жилищного фонда и застройки территорий в Украине. Вопросы переоборудования и перепланировки жилого дома и жилого помещения урегулированы в ряде нормативно-правовых актов. Для предупреждения возможных злоупотреблений и минимизации негативных преобразований количественного состава жилищного фонда Украины в статье обращено внимание на выполнение требований законодательства в сфере градостроительства, законодателем формализован комплекс требований, которым должны соответствовать процессы переоборудования и перепланировки жилых помещений, а именно отсутствие формального согласия на проведение указанных жилищно-трансформационных процедур у лиц, управленее на использование данного жилого помещения, отсутствие разрешения на проведение переоборудования или перепланировки жилого помещения по предыдущему обращению в компетентный орган местного самоуправления.

Ключевые слова: жилые помещения, жилищный фонд, застройка территорий, законодательство, переоборудование и перепланировка.

Постановка проблемы. Исходя из положений статьи 58 Конституции Украины – «никто не может отвечать за деяния, которые на момент их совершения не признавались законом как правонарушения» [1], ответственность за совершение самовольного строительства может быть установлена только законами Украины. Априори раскрытию совокупности правовых мер борьбы с незаконным переоборудованием и перепланировкой жилых помещений и с незаконной застройкой территорий в Украине следует проанализировать дефинитивного формы отражения указанных правовых категорий в действующем законодательстве Украины. Вопросы переоборудования и перепланировки жилого дома и жилого помещения урегулированы в ряде нормативно-правовых актов [2; 3; 4; 5; 6; 7].

Анализ научных исследований. Современное состояние научной разработки организационно-правовых форм противодействия незаконному перепланировке, переоборудованию помещений жилищного фонда и застройки территорий в Украине характеризуется фрагментарностью административно-правового регулирования, ненадлежащим уровнем научных исследований и обусловленной этим противоречивой правоприменительной практикой. Соответствующей теоретической базой для аналитического осмысления являются научные труды

ведущих специалистов по отечественной административно-правовой науке, в частности В. Б. Аверьянов, Ю. П. Битяк, И. Л. Бородин, А. С. Васильева, И. П. Голосниченко, Е. В. Додина, С. В. Кивалова, Л. В. Ковалюк, И. Б. Колиушко, В. К. Колпакова, А. Т. Комзюк, А. И. Остапенко, А. А. Селиванова. Наряду с работами по административному праву место занимают научные разработки в сфере государственного управления и местного самоуправления В. С. Журавского, С. А. Цветки, В. С. Куйбиды, А. Д. Лазора, В. Я. Малиновского, А. Ф. Фрицкий, В. В. Шамрай., а также

труды по истории и теории градостроительства А. В. Бунина, В. А. Бутягина, Л. Н. Грачевой, Иржи Грузи, Генри Дж. Коуэн, Т. Ф. Саваренского и другие.

Целью исследования является анализ действующего законодательства и требования по перепланировке и переоборудования помещений жилищного фонда.

Изложение основных положений. Впрочем, несмотря на многообразие нормативно-правовых актов, принятых в этой и связанных с ней сферах, следует признать, что основой нормативной регламентации указанных категорий выступает Приказ Государственного комитета Украины по вопросам жилищно-коммунального хозяйства «Об утверждении Правил содержания жилых домов и придомовых территорий» № 76 от 17.05.2005 г., в положениях которого отмечается, что «... к элементам перепланировки жилых помещений относятся: перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, устройство и переоборудование тамбуров, пристройка балконов на уровне первых этажей многоэтажных

домов. Переоборудование – устройство в отдельных квартирах многоквартирных домов индивидуального отопления и другого инженерного оборудования, перенос нагревательных, сантехнических и газовых приборов, устройство и переоборудование туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов» [8].

Приводя номенклатурный перечень действий, которые следует относить к переоборудованию или перепланировке, законодатель устанавливает исчерпывающий перечень последних, свидетельствует о том, что расширение совокупности указанных в положениях указанного нормативно-правового акта мероприятий не подлежит расширительному толкованию, поскольку последнее противоречит букве закона. Учитывая приведенный аргумент, следует отметить, что исходя из нормативных дефиниций указанных правовых категорий, абстрагируясь от конкретных изменений жилых помещений, сопровождают соответствующие процессы, под перепланировкой следует понимать видоизменение аутентичного состояния перегородок и таких подсобных помещений как тамбуры, устройство балконов на уровне первого этажа многоквартирного жилого дома. Целевым назначением мероприятий, входящих в состав перепланировки является повышение эффективности удовлетворения жилищных потребностей жителей в контексте использования данного жилого помещения, в том числе вследствие создания или ликвидации проходов между функциональными элементами такого помещения, отделения отдельных зон таких помещений, в результате чего образуется возможность одновременного размещения большего количества жителей в указанном помещении с соблюдением требований действующего законодательства, относительно минимального приспособления устройства отдельных элементов такого помещения. Зато, переоборудование выступает системой мер, направленных на изменение аутентичного целевого назначения отдельных элементов жилого помещения, в том числе путем перемещения функциональных компонентов такого помещения, или на модификацию состояния и расположения определенных стационарных средств удовлетворения бытовых нужд: раз-

мещение обогревательных приборов, санитарных узлов и т. д. Сравнительный анализ обеих упомянутых выше категорий дает основания экстрагировать такие различия сути последних, а именно:

1) неперменной прерогативой перепланировки является проведение строительных работ, не всегда характерных переоборудованию;

2) в результате перепланировки, в большинстве случаев, появляется дополнительная по основной площади, нехарактерная переоборудованию;

3) формализацию последствий перепланировки обычно может быть осуществлено исключительно путем выдачи нового технического паспорта и внесением корректив в приватизационные или инвентаризационные документы, взамен аналогичный процесс, проводится по результатам переоборудования, заключается исключительно в внесении технико-графических и описательных корректив в упомянутых документов, что приводит к отсутствию целесообразности выдачи соответствующих новых актов.

Для предупреждения возможных злоупотреблений и минимизации негативных преобразований количественного состава жилищного фонда Украины, на выполнение требований законодательства в сфере градостроительства, законодателем формализованы комплекс требований, которым должны соответствовать процессы переоборудования и перепланировки жилых помещений. Пунктом 1.4.4. Приказа Государственного комитета Украины по вопросам жилищно-коммунального хозяйства «Об утверждении Правил содержания жилых домов и придомовых территорий» [8] установлены следующие положения:

- переоборудование и перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений в жилых домах, которые приводят к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций дома, ухудшению целостности и внешнего вида фасадов, нарушению требований противопожарной безопасности и средств противопожарной защиты, не допускается;

- перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений в жилых домах, что ухудшает условия эксплуа-

тации и проживания всех или отдельных граждан в доме или квартире, не допускается.

Комплекс различий с допустимыми характеристиками, перечисленные в положениях данного акта дают основания констатировать, что переоборудование и перепланировку как процессы преобразования жилых помещений могут быть разрешены компетентным субъектом легализации только в случае, если указанные процессы не приводят к ухудшению жилищно-бытовых условий и качественно-количественной характеристики соответствующих приспособлений, которые существовали до их проведения.

Впрочем, несколько инверсифицированным, по сравнению с приведенным выступает комплекс формальных требований, предъявляемых к переоборудованию и перепланировке жилых помещений в положениях ст. 100 Жилищного кодекса Украины [9], а именно: «Переоборудование и перепланировка жилого дома и жилого помещения осуществляются с целью повышения их благоустройства и превращения коммунальных квартир в отдельные квартиры на семью». Синхронный анализ обоих приведенных комплексов свидетельствует о своеобразном конфликте последних, поскольку, Жилищным кодексом Украины переоборудование допускается только в случае достижения положительного соответствия жилищно-бытовых показателей эффективности эксплуатации данного помещения по сравнению с первичным его состоянием, зато единственным требованием, что выдвигается Приказом Государственного комитета Украины по вопросам жилищно-коммунального хозяйства «Об утверждении Правил содержания жилых домов и придомовых территорий» № 76 от 17.05.2005 г. выступает недопустимость ухудшения указанных показателей, а значит их улучшения не является обязательным.

По мнению автора, для определения формально-правовых признаков легитимности переоборудования и перепланировки жилых помещений, учитывая упомянутую коллизию, следует руководствоваться общими правилами решения конкуренции правовых актов, идентифицированных общей теорией права. Решающим критерием в кон-



тексте резолюции следует определить юридическую силу правовых актов, а значит отсортировать последние согласно «юридической субординации» их предписаний. Очевидно, что кодифицированный акт, принятый субъектом законодательной компетенции наделяется высшей юридической силой по сравнению с подзаконным актом органа исполнительной власти, а следовательно, особенностью упомянутого сравнительного анализа выступает утверждение о том, что допустимой считать трансформацию жилого помещения, которая приводит к улучшению свойств последнего.

Для выполнения концептуально-задачи данного сегмента правового исследования обязательно следует проследить формальные признаки, идентифицирующие законность переоборудования и перепланировки жилого помещения. Для выяснения множественности указанных признаков следует обратиться к положениям пункта 1.4.5 Приказа Государственного комитета Украины по вопросам жилищно-коммунального хозяйства «Об утверждении Правил содержания жилых домов и придомовых территорий» [8], предписания которого определяют правомерную последовательность реализации процедур переоборудования и перепланировки. Согласно положениям указанных правовых предписаний, переоборудование и перепланировка признаются соответствующими требованиям действующего законодательства в случае, если последние соответствуют следующим признакам:

- перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений в жилых домах не ухудшает условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан в доме или квартире;

- дано разрешение на проведение соответствующих преобразований жилого помещения.

Для получения указанного разрешения их собственник или уполномоченное им лицо, наниматель (арендатор) помещения с согласия его владельца подают в орган местного самоуправления заявление о предоставлении разрешения на переоборудование или перепланировку и, в случае необходимости, могут подаваться такие документы: копию свидетельства на право собственности или договора найма (аренды)

помещения, копию поэтажных планов, заверенных в установленном порядке; проект переоборудования или перепланировки жилых домов, жилых и нежилых помещений в жилых домах, согласованный в установленном порядке; согласие владельцев, совладельцев (нанимателей) или уполномоченных ими лиц на переоборудование и перепланировку помещений, находящихся в их общей собственности.

На основании приведенных фактов, можем утверждать, что перепланировка и переоборудование жилых помещений является легитимным в случае соответствия последних требованиям действующего законодательства по практической эффективности таких процессов, а также выполнение формального положения о предоставлении компетентным органом местного самоуправления и согласия всеми совладельцами (сопользователями) данного помещения на проведение таких трансформаций данного помещения.

Выводы. Суммируя приведенные факты, констатируем, что нарушение установленного правом порядка осуществления переоборудования и перепланировки может проявляться в следующих формах:

- отсутствие формального согласия на проведение указанных жилищно-трансформационных процедур у лиц на использование данного жилого помещения (совладельцев, сопользователей). Указанное согласие, в практическом проявлении, представляется подписанием заявления о предоставлении разрешения на проведение указанных процедур совладельцами, или удостоверением согласия совладельцами на проведение последних;

- отсутствие разрешения на переоборудование или перепланировку жилого помещения по предыдущему обращению в компетентный в соответствии с правилами территориальной подведомственности, органа местного самоуправления. Данное нарушение может находить свое проявление в непредставлении установленного законом пакета документов для предоставления данного разрешения, или в проведении упомянутых трансформаций жилого помещения без фактического обращения в указанный орган местного самоуправления.

Приведенная дифференциация форм нивелирования требований действующего законодательства относительно алгоритма проведения переоборудования и перепланировки жилых помещений детерминирует различие в формах правового реагирования на такое поведение со стороны уполномоченных органов государственной власти, органов местного самоуправления или субъектов частного права.

Список использованной литературы:

1. Конституция Украины // Ведомости Верховной Рады Украины. – 1997. – № 30. – Ст. 29.
2. Закон Украины от 20 апреля 2000 г. «О планировании и застройке территорий».
3. Постановление Кабинета Министров от 8 октября 1992 г. № 572 «Об утверждении правил пользования помещениями жилых домов и общежитий».
4. Приказ государственного комитета Украины по вопросам жилищно-коммунального хозяйства от 17 мая 2005 г. № 76 «Об утверждении правил содержания жилых домов и придомовых территорий».
5. Приказ государственного комитета строительства, архитектуры и жилищной политики Украины от 5 декабря 2000 г. № 273 «Об утверждении положения о порядке предоставления разрешения на выполнение строительных работ».
6. Приказ государственного комитета строительства, архитектуры и жилищной политики Украины от 24 мая 2001 г. № 127 «Об утверждении Инструкции о порядке проведения технической инвентаризации объектов недвижимого имущества».
7. Решение Киевского городского совета от 27 января 2005 г. № 11/2587 «О правилах застройки г. Киева».
8. Приказ государственного комитета Украины по вопросам жилищно-коммунального хозяйства «Об утверждении правил содержания жилых домов и придомовых территорий» № 76 от 17.05.2005.
9. Жилищный кодекс Украины : по состоянию на 5 января 2010 г. – М. : Велес, 2010. – 573 с.