

Правовой режим балконов и лоджий в многоквартирном доме

И. В. Маркова

*Самарский национальный исследовательский университет
имени академика С. П. Королева
Самара, Россия*

Аннотация

Проблема оформления присоединения к помещению в многоквартирном доме балкона или лоджии весьма актуальна, ее исследование обусловлено довольно широким распространением в нашей стране подобного жилищного явления. В статье рассматривается судебная практика по данной теме. Доводы судов подвергаются обоснованной критике, базирующейся на анализе правовой природы как самих специфических объектов – балконов и лоджий, так и факта присоединения их к помещению в многоквартирном доме. В результате анализа получены ответы на ключевые вопросы: является ли балкон (лоджия) несущей конструкцией; относится ли балкон (лоджия) к общему имуществу в многоквартирном доме; изменится ли назначение балкона (лоджии) в случае присоединения к жилому помещению; является ли присоединение балкона (лоджии) к помещению реконструкцией всего дома либо реконструкцией присоединяемого помещения, либо его перепланировкой. Выявлено соотношение понятий «реконструкция» и «перепланировка» помещения. Выводы автора могут быть эффективно использованы в правоприменительной практике.

Ключевые слова

лоджия, балкон, ограждающие несущие конструкции, жилое помещение, нежилое помещение, многоквартирный дом, общее имущество в многоквартирном доме, перепланировка помещения, реконструкция помещения, согласие собственников помещений в многоквартирном доме

Для цитирования

Маркова И. В. Правовой режим балконов и лоджий в многоквартирном доме // Юридическая наука и практика. 2020. Т. 16, № 4. С. 39–47. DOI 10.25205/2542-0410-2020-16-4-39-47

Legal Regime of Balconies and Loggias in an Apartment Building

I. V. Markova

*Samara National Research University
Samara, Russian Federation*

Abstract

The problem of registration of joining a balcony or loggia to a room in an apartment building is very relevant, its study is due to the fairly wide spread of such a housing phenomenon in our country. The article deals with judicial practice on this topic. The arguments of the courts are subjected to reasonable criticism based on the analysis of the legal nature of both specific objects themselves – balconies and loggias, and the fact that they are attached to the premises in an apartment building. The analysis provides answers to key questions: is the balcony (loggia) a load-bearing structure; is the balcony (loggia) to common property in an apartment house; will the purpose of the balcony (loggia) in the case of accession to the residential premises; whether the addition of balconies (loggia) to the premises of the modernisation of the whole building or reconstruction of the joining of the premises, or its redevelopment. The correlation between the concepts of “reconstruction” and “redevelopment” of the premises is revealed. The author’s conclusions can be effectively used in law enforcement practice.

Keywords

loggia, balcony, enclosing load-bearing structures, residential premises, non-residential premises, apartment building, common property in an apartment building, redevelopment of premises, reconstruction of premises, consent of owners of premises in an apartment building

For citation

Markova I. V. Legal Regime of Balconies and Loggias in an Apartment Building. *Juridical Science and Practice*, 2020, vol. 16, no. 4, p. 39–47. (in Russ.) DOI 10.25205/2542-0410-2020-16-4-39-47

Проблематика правового режима различных объектов в составе многоквартирного дома неизменно вызывает активный интерес в литературе, связанный, в том числе, с социальной направленностью отношений в жилищной сфере. Особое место среди таких объектов, на наш взгляд, занимают наиболее специфические из них – балконы и лоджии. Исследование правового режима названных объектов считаем весьма актуальной и значимой темой, учитывая ряд достаточно острых проблем, возникающих по поводу балконов и лоджий в процессе реализации собственниками помещений в многоквартирном доме правомочия распоряжения своим имуществом.

В настоящее время предметом судебных споров, вызывающим массу вопросов, является перепланировка жилых помещений¹ в многоквартирных домах, особенно самая распространенная ее разновидность – присоединение к помещению балкона или лоджии. Обычно в ходе подобной перепланировки балкон (лоджия) остекляется, утепляется и объединяется с помещением путем демонтажа оконного и дверного балконных блоков, а также нередко – подоконного участка наружной несущей стены. Целью данного процесса является расширение жилой площади, повышение комфортабельности, благоустроенности жилья. Между тем большинство таких перепланировок – самовольные, требующие узаконения.

Безусловно, проблема отсутствия единообразия судебной практики существовала всегда. Но если обратить внимание на общую тенденцию рассмотрения дел по обозначенной тематике, можно со всей очевидностью отметить, как с момента введения Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) в действие и на протяжении более десятилетия судебная практика трансформировалась в сторону ужесточения подхода к правовой квалификации действий, произведенных собственником спорного помещения, а также к его ответственности за незаконную перепланировку.

Так, изначально для признания перепланировки законной судам было достаточно ее соответствия требованиям санитарных и пожарных норм. В случае самовольной перепланировки, в силу ч. 4 ст. 29 ЖК РФ, при установлении факта нарушения прав и интересов соседей, угрозы их жизни или здоровью, жилое (нежилое) помещение после объединения с балконом (лоджией) сохранялось в перепланированном состоянии.

Далее ситуация начала меняться. Суды последовательно стали признавать включение лоджий, балконов в состав помещений в многоквартирных домах (далее МКД) не перепланировкой, а реконструкцией помещения в связи с изменением внешних границ объекта, его размера и общей площади². При этом одни суды продолжали на основании предусмотренной для самовольной перепланировки квартиры ч. 4 ст. 29 ЖК РФ сохранять помещение «в ре-

¹ Наиболее распространена практика перепланировки жилых помещений, что в том числе обусловлено упоминанием *только* о них в ранее действовавшей редакции гл. 4 Жилищного кодекса РФ. Но в контексте данной статьи понятия «жилые» и «нежилые» помещения рассматриваются как идентичные, что подтверждается приведением к единообразию правового регулирования их перепланировки в измененной редакции ЖК РФ.

² См., например, практику: Апелляционные определения Волгоградского областного суда от 24.10.2012 по делу № 33-10597/2012, от 17.05.2012 по делу № 33-4494/2012, Хабаровского краевого суда от 17.10.2012 по делу № 33-6488, от 20.06.2012 по делу № 33-3904/2012, Московского областного суда от 11.10.2012 по делу № 33-20238, Ростовского областного суда от 11.10.2012 по делу № 33-11920, Определение Липецкого областного суда от 25.01.2012 по делу № 33-176/2012г., Определение ВАС РФ от 15.04.2009 № ВАС-3839/09, Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.09.2011 № 15АП-8455/2011 по делу № А53-5650/2011.

конструированном состоянии»³, другие в аналогичных исках отказывали, указывая на неприменимость в отношении пристроенного балкона (лоджии) ч. 4 ст. 29 ЖК РФ и необходимость признания права на реконструированный объект в административном порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ (далее ГрК РФ)⁴. Последняя позиция поддержана и в литературе [1. С. 45]. Некоторые авторы, ссылаясь на вероятность приведения беспечных действий граждан, самовольно перепланировавших свои квартиры, к созданию угрозы для жизни и здоровья соседей, настоятельно рекомендовали правоприменителям ужесточить ответственность за незаконную перепланировку [2. С. 56]. В итоге появилась судебная практика, признавшая реконструкцией, требующей получения разрешения, даже обычное остекление балкона, ибо оно повлекло изменение параметров (расширение) объекта капитального строительства⁵.

Еще одна интересная дилемма, длительное время сопровождающая трансформирующуюся судебную практику:

- относится балкон (лоджия) к общему имуществу в МКД или является продолжением помещения, к которому примыкает;

- в связи с этим уменьшится ли размер общего имущества дома при присоединении балкона (лоджии) к помещению, а значит, нужно ли согласие на это действие всех собственников помещений в МКД в соответствии с ч. 3 ст. 36, ч. 2 ст. 40 ЖК РФ.

Первое время после введения в действие ЖК РФ сомнений у правоприменителей не возникало: Высший Арбитражный Суд РФ в своем определении от 15.04.2009 № ВАС-3839/09 по делу № А33-10145/2007 установил, что собственник квартиры является собственником объединяемой с ней лоджии, следовательно, размер общего имущества в МКД не уменьшается, согласие всех владельцев квартир не требуется. Но в последующем судебная практика по данному вопросу потеряла однозначность. Сложилась необычная ситуация, когда в одних регионах балконы, лоджии признаются общим имуществом МКД⁶, а в других это части квартиры, предназначенные только для ее обслуживания⁷.

Как заключает Я. Леликова, «анализируя судебную практику, порой можно найти такие решения, которые не отражают специфику конкретного правоотношения, а просто по-иному толкуют нормы права. В результате справедливость как один из основных постулатов процессуального законодательства ставится под вопрос» [3. С. 80].

Особенно показательным в этой связи, на наш взгляд, является Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 18.03.2015 по делу № 33-2386/2015.

Судебная коллегия, во-первых, относит балкон (лоджию) к общему имуществу в МКД по следующим основаниям:

- некорректно признает балкон (лоджию) несущей конструкцией, сославшись на подпункт 4.2.4.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда⁸ (при буквальном прочтении которого подобный вывод абсолютно не следует⁹);

³ См.: Решение Бежицкого районного суда г. Брянска от 24.01.2008 по делу № 2-301/08.

⁴ См.: Решение Володарского районного суда г. Брянска от 15.10.2008 по делу № 2-821/08.

⁵ Апелляционное определение Челябинского областного суда от 08.10.2013 по делу № 11-10497/2013. См. также: Апелляционное определение Суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 15.03.2016 № 33-1662/2016; Определение Приморского краевого суда от 09.06.2015 по делу № 33-4688/2015.

⁶ Постановление АС Волго-Вятского округа от 26.09.2014 по делу № А29-4836/2013; Определение судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 14.06.2012 по делу № 33-1630/2012.

⁷ Апелляционные определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22.12.2016 по делу № 33-34346/2016; Московского областного суда от 01.04.2015 по делу № 33-7347/15; Московского городского суда от 22.01.2015 по делу № 33-01672/2015.

⁸ Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.

⁹ Подпункт 4.2.4.2 звучит так: «При обнаружении признаков повреждения *несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров* работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций».

- исходя из этого ошибочно смешивает понятия «балкон (лоджия)» и «балконные плиты», действительно являющиеся ограждающими несущими конструкциями и, согласно Правилам содержания общего имущества в МКД (далее Правила)¹⁰, входящие в состав общего имущества дома;

- отмечает, что площадь лоджии до реконструкции в силу ч. 5 ст. 15 ЖК РФ не включалась в общую площадь квартиры истицы, а в площадь здания включается (согласно п. 4 Требований к определению площади здания, помещения¹¹).

Во-вторых, Судебная коллегия признает присоединение к жилой комнате квартиры лоджии реконструкцией всего дома (!), основываясь на том, что:

- лоджия являлась частью объекта капитального строительства – МКД;
- в итоге ее присоединения поменялось назначение данного помещения;
- за счет уменьшения размера общего имущества увеличилась общая площадь квартиры, изменились параметры всего многоквартирного дома.

Как ни странно, ту же позицию об отнесении балконов (приравнивая их к балконным плитам) к общему имуществу МКД поддержала и Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ при рассмотрении дела о продаже перепланированной вышеуказанным образом квартиры с публичных торгов. Определением от 10.10.2017 № 18-КГ17-164 она отменила решения первых двух инстанций, сохранивших квартиру в перепланированном состоянии, и направила дело на новое рассмотрение, установив отсутствие согласия всех собственников помещений в МКД на присоединение балкона к квартире как обязательного условия в данном случае. Более того, Верховный Суд официально рекомендовал эту позицию для широкого применения¹².

Несмотря на восторженные комментарии в литературе о том, что в названном деле (№ 18-КГ17-164) Верховный Суд «исправил стандартную ошибку нижестоящих судов в подходах к разграничению общего и индивидуального имущества» [4. С. 14], позволим себе такую популярную сегодня, рекомендованную Верховным Судом позицию все же поставить под сомнение. Для получения ответов на ключевые вопросы исследуем легальные дефиниции обсуждаемых понятий.

Прежде всего, следует ответить на вопрос: является ли балкон (лоджия) несущей конструкцией? Для этого необходимо разграничить понятия «балкон», «лоджия» и «балконная плита», «плита лоджии».

К *ограждающим несущим конструкциям* многоквартирного дома законодатель относит именно *балконные и иные плиты* (в том числе, очевидно, и *плиты лоджий*)¹³. Между тем, согласно определениям, данным в строительных нормах и правилах СП 54.13330.2016 (далее Свод правил)¹⁴:

- *лоджия* представляет собой *помещение*, встроенное в здание или пристроенное к нему, имеющее стены с трех сторон (или с двух при угловом расположении) и ограждение с открытой стороны, возможно покрытие и остекление (п. 3.15);

- с *балконом* сложнее: он определен как выступающая из плоскости стены фасада *огражденная площадка*, может выполняться с покрытием и остеклением (п. 3.2). В то же время в п. А.2.1 Приложения А к Своду правил балкон наряду с лоджией отнесен к *неотапливаемым*

¹⁰ Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 // СЗ РФ. 2006. № 34. Ст. 3680.

¹¹ Требования к определению площади здания, помещения, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 30.09.2011 № 531.

¹² См. п. 11 «Обзора судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 4 (2018)» (утв. Президиумом Верховного суда РФ 26.12.2018).

¹³ См. подп. «в» п. 2 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

¹⁴ «СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», утв. Приказом Минстроя России от 03.12.2016 № 883/пр. М., 2016.

мым помещениям. Встречается также понятие «лоджия-балкон» – помещение наполовину встроенное в здание, а наполовину выступающее из плоскости стены, как балкон [5. С. 25].

Здесь также можно провести аналогию: несущие стены и плиты перекрытий, являются ограждающими несущими конструкциями МКД, а огражденное ими пространство – не что иное, как квартира или нежилое помещение в этом доме. Так и *балконная плита, плита лоджии (нередко конструктивно являющаяся продолжением плиты перекрытия) – это ограждающая несущая конструкция, а сама лоджия (балкон) – помещение.*

Далее необходимо выяснить: относится ли балкон (лоджия) к общему имуществу в многоквартирном доме? Для ответа на этот вопрос обратимся к соответствующей нормативной базе, определяющей потенциальный состав общего имущества в МКД (п. 1 ст. 290 ГК РФ; ч. 1 ст. 36 ЖК РФ; п. 2 Правил, п. 1.1.4 Методических рекомендаций, утвержденных Госкорпорацией «Фонд содействия реформированию ЖКХ» 15.02.2013 (далее Методические рекомендации)¹⁵).

К такому имуществу, безусловно, относятся ограждающие несущие конструкции, но, учитывая ранее сделанный вывод, речь идет только об упомянутых в п. 2 Правил балконных плитах (плитах лоджии), а не о балконах (лоджиях), являющихся помещениями.

Следует сразу отметить, что в изложенном в п. 2 Правил перечне общего имущества балконы и лоджии вообще не поименованы. Поэтому для полноценного выяснения вопроса отнесения балкона (лоджии) как помещения к общему имуществу в МКД необходимо также оценить общие критерии помещений общего пользования:

- а) они не являются частями квартир;
- б) они обслуживают более одного помещения в доме.

Исключение в ч. 5 ст. 15 ЖК РФ площади балконов и лоджий при определении общей площади жилого помещения – еще не повод не считать их частью квартиры. Все дело в существовании разных подходов законодателя к подсчету площадей квартир в зависимости от *стадии подсчета и целей учета*. Особенно показательны в этом плане исследованные в литературе судебные споры в отношении приобретаемых гражданами жилых помещений – объектов долевого строительства [6]. Согласно обоснованной позиции Верховного Суда Удмуртской Республики, при проектировании и строительстве дома используются одни правила определения площади квартиры, а после создания жилого помещения – другие¹⁶. Так, в соответствии с п. 3.34 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ (далее Инструкция)¹⁷:

- при проектировании и строительстве дома *общая площадь квартиры* определяется как сумма площадей ее *отапливаемых помещений* (жилых комнат и вспомогательных помещений), *а также неотапливаемых помещений* (лоджий, балконов и т. п.), подсчитываемых с понижающими коэффициентами (п. А.2.3 Приложения А к Своду правил, п. 3.37 Инструкции);

- после создания *площадь квартиры* вычисляется как сумма площадей всех *отапливаемых помещений без учета неотапливаемых помещений* (лоджий, балконов и т. п.) (п. А.2.1 Приложения А к Своду правил, п. 3.36 Инструкции). Как видим, эта дефиниция идентична определению общей площади жилого помещения в ч. 5 ст. 15 ЖК РФ.

Первый показатель применяется для целей государственного статистического наблюдения объемов жилищного строительства, второй – для целей официального статистического учета жилищного фонда в Российской Федерации, оплаты жилья и коммунальных услуг, определения социальной нормы жилья.

¹⁵ Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (утв. Госкорпорацией «Фонд содействия реформированию ЖКХ» 15.02.2013).

¹⁶ См.: Кассационное определение Верховного Суда Удмуртской Республики от 04.10.2010 по делу № 33-3199.

¹⁷ Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утв. Приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37.

Изложенное однозначно указывает на *позиционирование законодателем неотапливаемых помещений (лоджий, балконов) как части квартиры*. При этом и судебная практика подтверждает, что основания для обратного утверждения при ином подходе к определению общей площади жилого помещения отсутствуют. Более того, Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ¹⁸ (п. 1 ч. 4 ст. 4) *прямо считает лоджии и балконы частями жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства*.

Факт предназначения балкона (лоджии) для обслуживания одной квартиры подтверждается и Верховным Судом РФ, поскольку, в частности, выход на балкон (лоджию) осуществляется только из одного помещения¹⁹.

Таким образом, вывод очевиден: *расположенная в квартире и предназначенная для использования исключительно проживающими в данной квартире лицами лоджия (балкон) к общему имуществу в многоквартирном доме не относится*.

Отдельного внимания заслуживает вопрос об изменении назначения балкона (лоджии) в случае присоединения их к жилому помещению. Комплекс недвижимого имущества в МКД условно включает в себя две части:

1) находящиеся в индивидуальной собственности помещения, предназначенные для жилых и нежилых целей;

2) общее имущество, находящееся в общей долевой собственности собственников указанных выше помещений, имеющее вспомогательное, обеспечивающее значение (пп. 1.1.2, 1.1.3 Методических рекомендаций).

При этом, как верно отметил Верховный Суд РФ, «несмотря на то, что площадь лоджии не входит в общую площадь квартиры, *лоджия предназначена для удовлетворения проживающими в квартире гражданами бытовых и иных нужд и является вспомогательным помещением квартиры*»²⁰.

Исходя из вышеизложенных выводов об отнесении балконов (лоджий) как вспомогательных помещений не к общему имуществу в МКД, а к части квартиры, очевидно, что *в случае присоединения их к жилому помещению назначение балкона или лоджии – удовлетворение бытовых и иных нужд проживающими в данной квартире гражданами – кардинально не изменится*. Не считая того, что, несомненно, изменится их режим с «неотапливаемого» помещения на «отапливаемое».

Вместе с тем справедливости ради следует отметить наличие у этих специфических объектов дополнительного назначения. Не отрицая принадлежность балконов (лоджий) к частной квартире, авторы указывают на их немалое общественное значение [7. С. 15]. Так, помимо эстетических требований в отношении ряда балконов и лоджий действуют особые противопожарные правила. В частности, согласно п. 6.20 СНиП 21-01-97²¹, выходы на лоджию (балкон), либо обладающую широким простенком, либо оборудованную поэтажной наружной лестницей, относятся к *аварийным выходам*. В отличие от основных эвакуационных выходов они, конечно, при эвакуации в случае пожара не учитываются, но могут предусматриваться в качестве дополнительных для повышения безопасности людей при пожаре (п. 6.19 СНиП 21-01-97). В случае присоединения к квартире такой категории балконов и лоджий их назначение как аварийного выхода, безусловно, будет утеряно.

Следующий вопрос, на который необходимо ответить: является ли присоединение балкона (лоджии) к помещению реконструкцией всего дома? Пункт 14 ст. 1 ГрК РФ устанавливает, что *реконструкция объектов капитального строительства* – это, прежде всего, «*изменение параметров* объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества

¹⁸ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.

¹⁹ Определение Верховного Суда РФ от 03.07.2018 № 19-КГ18-9.

²⁰ Там же.

²¹ «СНиП 21-01-97*. Пожарная безопасность зданий и сооружений» (приняты и введены в действие Постановлением Минстроя РФ от 13.02.1997 № 18-7) (ред. от 19.07.2002).

этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, *расширение объекта...*». Поэтому практика признает реконструкцией изменение внешних границ объекта [8. С. 86].

Поскольку общая площадь жилого дома определяется как сумма площадей этажей дома, включающих, в том числе, площади балконов и лоджий (пп. А.1.2, А.1.3 Приложения А к Своду правил, п. 3 ч. 1 НЦС 81-02-01-2020²²), *в случае присоединения к помещению в МКД балкона (лоджии) не изменяются ни общая площадь дома, ни его внешние границы, а значит, признаки реконструкции всего многоквартирного дома отсутствуют.*

Учитывая же вывод, опровергающий причисление балконов (лоджий) к общему имуществу в МКД, в данном случае ч. 3 ст. 36 ЖК РФ, требующая согласия всех собственников помещений в доме, *неприменима.*

И последний вопрос, требующий выяснения: присоединение балкона (лоджии) к помещению является реконструкцией присоединяемого помещения либо его перепланировкой? Понятие «реконструкция помещения» и в ЖК РФ (ч. 2 ст. 40), и в ГК РФ (ст. 678) упоминается, но не раскрывается «по вполне понятным причинам, так как это чисто технический термин» [1. С. 43], а определение понятия «реконструкция» дано в п. 14 ст. 1 ГрК РФ (и изложено выше).

Перепланировка помещения в МКД – это изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт данного помещения (ч. 2 ст. 25 ЖК РФ). Согласно п. 9.3 Инструкции технический паспорт квартиры состоит из четырех разделов. При изменении конфигурации жилого помещения изменения, как правило, вносятся в раздел II «Экспликация площади квартиры», содержащий сведения о жилой площади квартиры; площади квартиры и общей площади квартиры²³. В п. 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда²⁴ уточнено: *перепланировка жилых помещений* включает, в частности, *расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений.*

Исходя из буквального прочтения вышеназванных норм, *присоединение к жилой комнате квартиры вспомогательного помещения – балкона (лоджии) – следует считать реконструкцией жилого помещения, поскольку в данном случае увеличивается не только жилая, но и общая площадь квартиры.*

Гражданские юристы констатируют расплывчатость границ между понятиями «реконструкция» и «перепланировка» помещения, порождающую определенные трудности в выборе нормативного обоснования этих действий [9. С. 170]. В. А. Бетхер, например, предложив использовать в качестве критерия разграничения названных понятий *пространственные границы помещения*, отмечает, что *перепланировка* производится в пределах одного помещения, без изменения его пространственных границ, а значит, не затрагивая при этом прав третьих лиц. *Реконструкция* же помещения в связи с изменением его параметров (площади, объема и т. п.) влечет изменение пространственных границ объекта. В отношении помещений в МКД, по ее мнению, указанное *должно сопровождаться изменением размера общего имущества в МКД* в силу присоединения к данным помещениям части такого имущества, следовательно, подобные действия прямо затрагивают права третьих лиц [9. С. 170–171].

С последним утверждением согласиться не представляется возможным, исходя из ранее сделанного вывода о том, что балконы (лоджии) к общему имуществу в МКД не относятся. Значит, для случая их присоединения к помещению в доме ч. 2 ст. 40 ЖК РФ, устанавливающая необходимость получения на такую реконструкцию помещения согласия всех собственников помещений в МКД, *неприменима.*

²² «НЦС 81-02-01-2020. Укрупненные нормативы цены строительства. Сборник № 01. Жилые здания» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2019 № 909/пр).

²³ Жилая площадь квартиры определяется как сумма площадей жилых комнат. Как упоминалось ранее, площадь квартиры – это сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, а общая площадь квартиры – сумма площадей ее помещений, а также площадей лоджий, балконов с понижающими коэффициентами (пп. 3.34–3.37 Инструкции).

²⁴ Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176).

Базируясь на определении В. А. Бетхер, другие авторы также заключают, что перепланировка помещения является частным случаем его реконструкции [9. С. 171; 10. С. 29]. И это утверждение вызывает возражение, если вернуться к легальной дефиниции в ч. 2 ст. 25 ЖК РФ, определяющей *перепланировку* помещения как *изменение его конфигурации*.

Конфигурацией называют внешнее очертание, а также взаимное расположение предметов или их частей [11. С. 299]. Иначе говоря, понятие «конфигурация» на самом деле шире, чем понятие «пространственные (внешние) границы»; конфигурация может быть как *внутренней*, так и *внешней*. Другими словами:

- изменение конфигурации помещения возможно без изменения его пространственных границ (общей площади). Это *изменение его внутренней конфигурации, перепланировка помещения в узком смысле* понимания данного термина;
- изменение конфигурации помещения возможно и с изменением его пространственных границ (общей площади). Это *изменение внешней конфигурации помещения, по сути, его реконструкция* в терминологии ГрК РФ.

Между тем как первое, так и второе понятия подпадают под данное в ЖК РФ определение *перепланировки помещения в широком смысле* толкования этой дефиниции. В таком случае можно заключить, что *реконструкция помещения является частным случаем перепланировки, а значит, на нее распространяются положения гл. 4 ЖК РФ*, в том числе и ч. 4 ст. 29 ЖК РФ.

Более того, в литературе обоснованно отмечается, что в силу п. 10 ст. 1, ч. 1 ст. 4 ГрК РФ нормы Градостроительного кодекса к реконструкции помещений неприменимы, поскольку отдельное помещение к объектам капитального строительства не относится [12. С. 144].

В результате проведенного исследования получены оптимистичные выводы о правовом режиме балконов (лоджий), присоединения их к помещению в МКД, которые могут быть эффективно использованы в правоприменительной практике. Вместе с тем они не должны служить поводом для активизации необдуманных самовольных действий по расширению площади квартиры за счет балкона или лоджии. Не следует забывать о недопустимости подобного рода перестройки, если она приведет к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций дома, нарушению противопожарных устройств, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов. Оценку этих рисков целесообразнее поручить специализированной проектной организации.

Считаем, что во избежание длительных судебных процессов с неясной перспективой по признанию самовольных перепланировок гражданам до начала процесса присоединения к своей квартире балкона или лоджии следует оформить всю необходимую проектную и разрешительную документацию на такую реконструкцию в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Список литературы

1. **Ковтков Д. И.** Перепланировка и реконструкция жилого помещения: различия, правовое регулирование, практика // Юрист. 2009. № 9. С. 37–46.
2. **Русин А.** Делай что хочешь, но с разрешения! Переустройство и перепланировка жилых помещений: анализ судебной практики // Жилищное право. 2012. № 12. С. 43–58.
3. **Леликова Я.** Споры по жилью: разные решения судов в схожих ситуациях // Жилищное право. 2018. № 6. С. 71–80.
4. **Величко В. Е.** Общее имущество собственников многоквартирного дома: состав и пределы строительного вмешательства. Комментарий к Определению Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 10.10.2017 № 18-КГ17-164 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. № 1. С. 14–21.
5. **Дубынин Н. В., Дубынин В. Н.** Балкон или лоджия? // Жилищное строительство. 2007. № 7. С. 25–28.
6. **Горошко Т.** Споры за площадь: что считать жилым помещением? // Жилищное право. 2016. № 12. С. 19–42.

7. **Шейнин Л. Б.** Недвижимость: пробелы и несоответствия в правовом регулировании. М.: Деловой двор, 2011. 184 с.
8. **Васильев Г. С.** Об определении капитального ремонта в законодательстве и судебной практике // Вестник ВАС РФ. 2014. № 2. С. 76–87.
9. **Бетхер В. А.** Самовольное создание и изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект): Монография. М.: Юстицинформ, 2017. 312 с.
10. **Ходыкин Д.** Перепланировка жилья – проблема узаконивания и пути ее решения // Жилищное право. 2018. № 10. С. 27–37.
11. **Ожегов С. И., Шведова Н. Ю.** Толковый словарь русского языка. М.: АЗЪ, 1993. 960 с.
12. **Стрембелев С. В.** Вещно-правовой эффект реконструкции зданий // Вестник гражданского права. 2010. № 3. С. 131–146.

References

1. **Kovtkov D. I.** Redevelopment and reconstruction of residential premises: differences, legal regulation, practice. *Lawyer*, 2009, no. 9, p. 37–46. (in Russ.)
2. **Rusin A.** Do what you want, but with permission! Reconstruction and redevelopment of residential premises: analysis of judicial practice. *Housing law*, 2012, no. 12, p. 43–58. (in Russ.)
3. **Lelikova Ya.** Housing disputes: different court decisions in similar situations. *Housing law*, 2018, no. 6, p. 71–80. (in Russ.)
4. **Velichko V. E.** Common property of owners of an apartment building: the composition and boundaries of the construction interference. Comment on the Definition of the Judicial Board for civil cases of the armed forces of the Russian Federation from 10.10.2017 № 18-KG 17-164. *Bulletin of economic justice of the Russian Federation*, 2018, no. 1, p. 14–21. (in Russ.)
5. **Dubynin N. V., Dubynin V. N.** Balcony or loggia? *Housing construction*, 2007, no. 7, p. 25–28. (in Russ.)
6. **Goroshko T.** Disputes over the area: what is considered residential premises? *Housing right*, 2016, no. 12, p. 19–42. (in Russ.)
7. **Sheinin L. B.** Real estate: gaps and inconsistencies in legal regulation. Moscow, Delovoy Dvor, 2011, 184 p. (in Russ.)
8. **Vasiliev G. S.** On the definition of capital repairs in legislation and judicial practice. *Vestnik VAS RF*, 2014, no. 2, p. 76–87. (in Russ.)
9. **Betkher V. A.** Unauthorized creation and modification of real estate objects in the Russian Federation (civil-legal aspect). Monograph. Moscow, Justicinform, 2017, 312 p. (in Russ.)
10. **Khodykin D.** Redevelopment of housing – the problem of legalizing and ways to solve it. *Housing law*, 2018, no. 10, p. 27–37. (in Russ.)
11. **Ozhegov S. I., Shvedova N. Yu.** Explanatory dictionary of the Russian language. Moscow, AZ, 1993, 960 p. (in Russ.)
12. **Strembelev S. V.** Real-legal effect of reconstruction of buildings. *Bulletin of civil law*, 2010, no. 3, p. 131–146. (in Russ.)

Материал поступил в редколлегию

Received

15.09.2020

Сведения об авторе / Information about the Author

Маркова Ирина Владимировна, кандидат юридических наук, Самарский национальный исследовательский университет имени академика С. П. Королева (Самара, Россия)

Irina V. Markova, PhD in Law, Samara National Research University (Samara, Russian Federation)

markovairi@yandex.ru