

Е.В.ВОСТРИКОВ, зам. начальника Главного управления  
(Главное управление архитектуры и градостроительства Кемеровской области),  
Р.Т.АКБИЕВ, канд. техн. наук,  
С.П.МАНИН, аспирант  
(ЦНИИП градостроительства РААСН, Москва)

## ПЕРЕПЛАНИРОВКА ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЯ: РАЗГРАНИЧЕНИЕ ПОНЯТИЙ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ БЕЗОПАСНОСТИ

В ежегодных Государственных докладах МЧС России отражается статистика роста чрезвычайных ситуаций техногенного характера. Только в 2009 г. в стране произошло 265 критических событий, унесших жизни 684 человек, при этом число пострадавших в результате аварий составило 2246 человек [1].

В России наблюдается неуклонный рост событий, связанных разрушением объектов в результате перепланировок и перепрофилирования объектов.

Приведем несколько примеров последнего времени.

**18 августа 2008 года в Санкт-Петербурге** в результате перепланировки первой капитальной стены нижнего этажа, произведенной где-то в середине прошлого века, рухнула одна из стен здания.

Обрушение части здания началось в офисах первых двух этажей. В здании были отключены свет и вода. Если бы это не было сделано, мог бы проявиться дополнительный эффект разрушения — разрыв труб, пожар (рис.1).

**17 июня 2009 года в центре Москвы** на Садовнической набережной произошло обрушение части реконструируемого 4-этажного здания площадью более 100 кв. м, в результате чего обрушились перекрытия с первого по четвертый этажи. Причиной обрушения здания стали незаконные работы по увеличению объема подвала путем углубления на 6,0 м (рис.2).

**2 июня 2009 года в Санкт-Петербурге** произошло обрушение части внешней стены магазина, расположенного на первом этаже жилого дома. Собственник не согласовал проект реконструкции, в коем были допущены ошибки. Кирпичная кладка свалилась прямо на тротуар, а крыша, опирающаяся на нее, прогнулась (рис.3).

**15 июня 2009 года в Красноярске** при

проведении строительных работ была повреждена несущая стена на втором этаже офисного здания, что привело к обрушению межэтажных перекрытий в четырехэтажном офисном здании. В результате погибли три человека, есть пострадавшие (рис.4).

**22 июля 2009 года в Астрахани** произошло обрушение жилого дома по улице Савушкина №39/2, в результате чего погибло пять человек, из которых три женщины, один мужчина и ребенок в возрасте семи лет. Причиной обрушения здания стала незаконная перепланировка комнат общежития под жилые квартиры, в результате чего была повреждена целостность несущих стен (рис.5).

**26 марта 2010 года в Санкт-Петербурге** в жилом доме на Канонерской улице рухнула часть перекрытий между вторым и третьим этажами, когда очередная незаконная перепланировка в доме привела к обрушению пола и эвакуации жильцов. Беды жильцов коммуналки начались раньше — за месяц до обрушения стал проседать пол, когда в квартире снизу начали делать ремонт и снесли капитальные стены (рис.6).

**18 мая 2010 года в центре Рыбинска** рухнули перекрытия: чердачное и между первым и вторым этажами. Обошлось без жертв, видимо, потому, что обрушение пришлось на обеденное время (рис.7).

**13 августа 2010 года в Саратове** произошло обрушение покрытия в торговом центре «Мега Мебель», когда под обломками оказались 14 человек, половине потребовалась срочная госпитализация.

Здание старое, 50-х годов постройки. В погоне за прибылью собственник здания и арендатор «забыли» о безопасности людей, нарушили правила эксплуатации и выполнения перепланировки помещений, осуществляя производство работ



капитального характера без предварительного обследования несущих конструкций (рис.8).

Очевидно, что вопросам реконструкции и перепланировки следует уделять значительно большее внимание. Одна из причин заключается в том, что порядок получения разрешений или согласований на проведение таких работ, установленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, имеет существенные отличия.

Как известно, проведение реконструкции объекта капитального строительства (здания или сооружения) регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации [2].

В зависимости от классификации строительного-монтажных работ для получения разрешения на реконструкцию объекта необходимо получить градостроительный план земельного участка, подготовить проектную документацию и осуществить ее государственную экспертизу, в установленной форме получить согласие от всех собственников помещений, а в некоторых случаях — провести публичные слушания.

Переустройство или перепланировка жилых помещений, в том числе при их переводе в нежилые, на практике выполняется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации лишь на основании согласования, получить которое значительно проще, чем разрешение на реконструкцию [3].

Термины «реконструкция», «перепланировка», «перепрофилирование» и «переоборудование», которые приводятся в законодательстве [2, 3], не являются взаимоисключающими, тем не менее, не позволяют однозначно классифицировать планируемые строительные-монтажные работы. Поэтому собственники помещений, не зависимо от сложности планируемых работ, идут по пути наименьшего сопротивления, т.е. приходят в органы местного самоуправления за согласованиями перепланировки, не задумываясь о возможных последствиях. При этом ошибочно полагают, что со «своим» помещением им позволено делать все, что угодно.

Чтобы разобраться в данном вопросе приведем мнение специалистов Министерства регионального развития Российской Федерации, содержащееся в письме от 3 сентября 2010 года № 31632-ИП/08 [4].

*«Поскольку Жилищным кодексом Российской Федерации не предусмотрено проведение согласований и экспертиз в отношении проекта переустройства и (или) перепла-*

*нировки жилого помещения, такой проект не может нарушать прав и законных интересов других правообладателей объекта капитального строительства а также затрагивать конструктивные и другие характеристики его надежности и безопасности... Вне зависимости от терминов и определений, применяемых лицом, осуществляющим строительство, в случае проведения работ по строительству, реконструкции, а также капитальному ремонту, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, проектная документация подлежит государственной экспертизе».*

Далее в письме Минрегиона России указывается, что *«в случае, если для изменения назначения части объекта капитального строительства требуется проведение капитального ремонта или реконструкции, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, их проведение должно осуществляться в порядке, предусмотренном нормами Градостроительного кодекса РФ применительно к архитектурно-строительному проектированию, государственной экспертизе проектной документации, выдаче разрешений на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию».*

С правовой точки зрения такое разъяснение следует трактовать так: «Обладание собственностью, например, в многоквартирном жилом доме, не только дает право ею распоряжаться, но и накладывает на собственника определенные обязательства по ее содержанию, включая и ограничения, связанные с перепланировками. Главное условие проведения работ определено тем, что любая перепланировка не должна наносить ущерб безопасности или конструктивной надежности здания в целом или отдельной его части, где расположена квартира, т.е. не нарушать конституционные права других граждан, связанные с защитой их жизни и здоровья».

В отношении нарушения правил проведения работ по перепланировке (перепрофилированию) самым печальным итогом может быть обрушение ослабленных конструкций здания (рис.1-8).

Как показывает пример трагедии в Перми в клубе «Хромая лошадь», произошедшей 5 декабря 2009 года, при перепланировках и перепрофилировании часто нарушаются противопожарные нормы, в связи с чем, могут возникнуть и возгорания в результате короткого замыкания (или перегрузки),



(рис.5)



(рис.6)



(рис.7)



(рис.8)

связанные с неграмотным переустройством электрических сетей, воспламенение и взрыв бытового газа и т.п. (рис.9)

Общеизвестные нарушения — повсеместная переделка вентиляционных коробов на кухнях типовых многоэтажек под ниши для холодильников, которая в буквальном смысле перекрывает кислород жильцам нижних этажей.

Установка тяжелых ванн-джакузи на перекрытия, не рассчитанные на такие нагрузки, также являются сложной проблемой, которая грозит серьезными последствиями для жильцов нижележащих квартир.

Популярное в последнее время объединение квартиры в «студию», когда за счет сноса несущих стен, например, при объединении кухни со столовой или с другими помещениями, представляет весьма существенную угрозу для соседей.

Но самым опасным представляется перевод квартир на первых этажах в офисные и торговые помещения, когда формирование пространства проводится за счет демонтажа несущих стен или колонн, на которые опираются вышележащие этажи, с целью объединения нескольких помещений в одно.

По нашему мнению специалистов из государственных органов, ответственных за осуществление градостроительной политики, вопросы архитектуры и строительства, в целях обеспечения безопасности и других конституционных прав граждан, проживающих в многоквартирных жилых домах строительно-монтажные работы, затрагивающие характеристики надежности и безопасности зданий, необходимо проводить на основании разрешения на реконструкцию [5].

К работам по перепланировке, переустройству следует относить устройство новых или демонтаж существующих ненесущих стен и перегородок, устройство или перенос дверных проёмов в перегородках, замену санитарно-технических приборов на аналогичные, а также другие работы, не затрагивающие прочность, устойчивость, надежность строительных конструкций, а также параметры, устанавливаемые требованиями по санитарно-эпидемиологической и пожарной безопасности.

В соответствии с Федеральным законом «Технический регламент «О безопасности зданий и сооружений» к характеристикам безопасности здания или сооружения относятся «количественные и качественные показатели свойств строительных конструкций, основания, материалов, элементов сетей инженерно-технического обеспе-

чения и систем инженерно-технического обеспечения, посредством соблюдения которых обеспечивается соответствие здания или сооружения требованиям безопасности» [6].

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года № 1047-р утвержден Перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате соблюдения которых обеспечивается соблюдение требований технического регламента о безопасности зданий и сооружений. В этом перечне 91 документ, и каждый регламентирует те или иные характеристики надежности и безопасности.

Естественно, что в большинстве органов местного самоуправления нет специалистов, способных разобраться в тонкостях всех вышеперечисленных документов.

В связи с этим, на территориальном уровне и, в первую очередь, в муниципальных образованиях, расположенных в сейсмоопасных регионах, рекомендуется разработать и утвердить административный регламент предоставления муниципальной услуги по согласованию перевода жилых помещений в нежилые. В данном регламенте следует установить требования по классификации работ по реконструкции нежилых помещений, встроенных в существующие жилые дома, по перепланировке и переустройству при переводе жилых квартир в нежилые помещения, а также разъяснить иные связанные с этим вопросы.

Примером эффективной работы в этом направлении следует считать действия Главного управления архитектуры и градостроительства Кемеровской области и Государственного автономного учреждения Кемеровской области «Управление госэкспертизы», которые направили в органы архитектуры городов и районов Кемеровской области совместное письмо с разъяснениями по данному вопросу [5].

В настоящее время Центр содействия застройщикам Кемеровской области завершает разработку проекта типового регламента муниципальной услуги по согласованию перевода жилых помещений в нежилые. Документ предусматривает отказ в согласовании, если предусмотренные проектом работы затрагивают характеристики надежности и безопасности объекта или его части.

К работе над регламентом присоединились специалисты ЦНИИП градостроительства РААСН. В начале следующего года проект нормативного документа будет направлен в муниципалитеты на рассмотрение.



После утверждения регламента на местном уровне в сейсмически опасных районах сделать офис из квартиры в большинстве случаев можно будет только на основании разрешения на реконструкцию объекта капитального строительства.

По мнению специалистов, такие усилия сделают действенными следующие нормы права, способствующие снижению числа чрезвычайных ситуаций, связанных с обрушениями зданий, их частей и конструкций, а также повышению их уязвимости к сейсмическим воздействиям:

1). В соответствии со статьей 7.21 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 195-ФЗ «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» самовольная перепланировка влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 2000 до 2500 рублей [7].

2). На основании ст.29 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник (или наниматель) жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести его в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, который установлен органом, осуществляющим согласование. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок, суд по иску органа, осуществляющего согласование, может принять следующие решения:

— в отношении собственника — о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой ему вырученных средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения, с возложением на нового собственника обязанностей по приведению жилого помещения в прежнее состояние;

— в отношении нанимателя по договору социального найма — о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являющегося наймодателем по указанному договору, обязанности по его приведению в прежнее состояние [3].

Важными являются возможные последствия, связанные с признанием ничтожной сделки с объектом (помещением, квартирой и пр.), которая самовольно переоборудована.

С подобными исками в суд смогут обратиться покупатели квартир, самовольно перепланированных прежними владельцами (продавцами), если продавец не поставил в известность покупателя о подобной самовольной перепланировке, а также жильцы смежных квартир и всего дома, интересы которых были затронуты при несанкционированной перепланировке в связи с угрозой безопасности для их жизни и здоровья.

#### Литература

1. Государственный доклад МЧС России «О состоянии защиты населения и территорий Российской Федерации от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в 2009 году».
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ.
4. Письмо Министерства регионального

развития Российской Федерации от 3 сентября 2010 года № 31632-ИП/08.

5. Востриков Е. В. Перепланировка и реконструкция. Разграничение понятий с точки зрения безопасности. // Строительный Кузбасс. 2010. № 11. С. 6-7.

6. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений. Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ.

7. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 195-ФЗ. ■

Материалы хранятся по адресу: E-mail: vev@mail.ru. Тел.: +7 (903) 945-5522



## СРО ИНЖЕОТЕХ

### Национальное объединение организаций по инженерным изысканиям, геологии и геотехнике

Профессиональная саморегулируемая общественная организация, созданная в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с декларацией **основными целями и задачами** СРО ИНЖЕОТЕХ является **содействие предпринимательской и профессиональной деятельности, осуществляемой в виде научных исследований и инженерных изысканий, в качестве основы для**

**решения градостроительных задач, обеспечения безопасности городов и населенных пунктов и их устойчивого развития.**

СРО ИНЖЕОТЕХ – единственный в России прецедент по созданию СРО общероссийского (национального) уровня с привлечением крупных научных центров, учебных вузов и региональных проектно-изыскательских организаций.

Идея создания СРО ИНЖЕОТЕХ принадлежит ученым и специалистам из Российской академии наук (РАН) и Российской академии архитектуры и строительных наук (РААСН), обосновавшим программу по формированию системы саморегулирования градостроительной деятельности на территориях повышенного риска.

Концепция развития СРО ИНЖЕОТЕХ предполагает на единой научно-методологической основе комплексно реализовать следующие проекты.

1. Взаимодействие с национальным объединением саморегулируемых организаций, по направлениям деятельности СРО ИНЖЕОТЕХ.
2. Формирование региональных отделений и координация их деятельности с целью реализации единой научно-технической политики и градостроительной политики.
3. Установление общей для членов СРО ИНЖЕОТЕХ и партнеров системы стандартов, правил и норм профессиональной деятельности.
4. Оценка и подтверждение соответствия, на общей научно-методологической основе и метрологии проведения испытаний.
5. Организация и выполнение независимой и негосударственной экспертизы, научной, градостроительной и проектной документации.
6. Создание общероссийских баз данных и единого информационного фонда материалов, содержащего результаты инженерных изысканий и иные исследования по геологии, геотехнике и фундаментостроению, а также стандарты, нормы, правила, методики рекомендации, необходимые для практической деятельности.

Информационный фонд формируется в составе **единой информационной системы - ГРАДОРЕСУРС**, с территориальными и тематическими (отраслевыми) разделами.

Общей основой для перечисленных проектов является единый РЕЕСТР участников градостроительной деятельности, содержащий развернутые сведения о научных работниках, специалистах, экспертах и организациях, с оценками и документальным подтверждением их компетенции и профессионализма



**Высокий статус СРО ИНЖЕОТЕХ и партнеров предполагает значительные возможности для членов организации и их сотрудинок.**

Местонахождение: 111024, г. Москва, ул. Душинская, дом 9  
www.nasgage.ru office@nasgage.ru  
тел: +7 (495) 361 3337