Санкт-Петербургский государственный университет

**Красников Павел Михайлович**

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

**Реконструкция объекта капитального строительства и работы по капитальному ремонту, перепланировки объекта капитального строительства. Анализ современного правоприменения**

Уровень образования: Магистратура

Направление: 40.04.01 – «Юриспруденция»

Основная образовательная программа: ВМ.5842.2020 «Юрист в сфере оборота недвижимости»

Научный руководитель:

кандидат юридических наук,

доцент кафедры нотариата,

Жаркова Ольга Александровна

Рецензент:

Голубничий Вячеслав Степанович,

АО «КПМГ»

Санкт-Петербург

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[Введение 3](#_Toc103135438)

[Глава 1. Возникновение и эволюция в СССР понятий реконструкции, капитального ремонта, перепланировки объекта недвижимости, как одного из вида градостроительной деятельности. Феномен правоприменения законодательства СССР в настоящее время 7](#_Toc103135439)

[§ 1.1. Понятие реконструкции в градостроительной деятельности СССР в довоенный период 7](#_Toc103135440)

[§ 1.2. Анализ законодательства СССР в области выполнения работ по капитальному ремонту, реконструкции, перепланировке объектов недвижимости 11](#_Toc103135441)

[§ 1.3. Феномен правоприменения законодательства времен СССР в настоящее время 25](#_Toc103135442)

[Глава 2. Понятие реконструкции в современном законодательстве. Практика судов при разрешении споров возникающих при проведении реконструкции 32](#_Toc103135443)

[§ 2.1. Современное понятие реконструкции и этапы проведения работ по реконструкции, анализ конкретных судебных дел, связанных с реконструкцией 32](#_Toc103135444)

[§ 2.2. Развитие понятия реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, содержащиеся в Градостроительном кодексе Российской Федерации, анализ конкретных судебных дел, связанных с реконструкцией 49](#_Toc103135445)

[§ 2.3. Проблемы обращения взыскания на объект недвижимости, который был реконструирован 66](#_Toc103135446)

[Глава 3. Работы по капитальному ремонту и перепланировке объекта капитального строительства (недвижимости) 78](#_Toc103135447)

[§ 3.1. Работы по капитальному ремонту объекта капитального строительства 78](#_Toc103135448)

[§ 3.2.Один из видов экспертизы проектной документации на выполнение работ по реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства 90](#_Toc103135449)

[§ 3.3. Работы по изменению объекта недвижимости в рамках регулирования жилищного законодательства 101](#_Toc103135450)

[Заключение 114](#_Toc103135451)

[Список использованных источников 118](#_Toc103135452)

**Введение**

В процессе использования объектов недвижимости в гражданском обороте, осуществления хозяйственной, коммерческой или некоммерческой деятельности, собственники объектов недвижимости или лица, которые осуществляет полномочия по владению или пользованию объектами недвижимости на ином праве сталкиваются с тем, что технологические, конструктивные или иные технико-экономические характеристики объектов недвижимости не отвечают их потребностям и требуют выполнения строительных работ с целью улучшения таких объектов недвижимости исходя из субъективных интересов их владельцев, без полного сноса старого объекта недвижимости и строительства нового объекта «с нуля».

При таких строительных работах могут быть выполнены надстройка этажей здания, пристройка частей здания, демонтаж отдельных частей здания или даже объединение нескольких зданий в одно здание, либо восстановление изначальных характеристик здания, создание новых помещений внутри зданий. Такие строительные работы по общему правилу называются реконструкцией, капитальным ремонтом или перепланировкой, а термин «реконструкция» имеет свое значение и используется в гражданском, градостроительном, налоговым и жилищном законодательстве, исходя из предмета регулирования правоотношений соответствующего законодательства.

Кроме того, термин реконструкция и капитальный ремонт встречается и в нормативно-правовых актах, принятых еще во времена СССР, при этом в современной судебной практике, часто используются определения видов работ по реконструкции или капитального ремонта, которые содержатся в этих нормативно-правовых актах, например: Постановлении Госстроя СССР N 279 от 29.12.1973, которое было отменено сравнительно недавно, Приказа Госкомархитектуры от 23.11.1988 N 312, который действует по настоящее время.

**Актуальность темы** обусловлена тем, что выполнение работ по капитальному ремонту, перепланировке объектов недвижимости или их реконструкции происходят постоянно, а выполнение таких работ отвечают содержанию права собственности, которое включает в себя право владения, пользования и распоряжения своим имуществом, при этом, реализуя свои права важно не нарушать интересы и права остальных собственников, либо публичные интересы общества в области безопасности выполнения работ и надежности конструкций зданий, которые охраняются государством. Соответственно, как и законодательство, так и судебная практика не стоят на месте, происходит их развитие и эволюция, появляются новые разъяснения исполнительных органов власти, высказываются различные точки зрения специалистами изучающие данные правоотношения.

В рамках данной работы будут рассмотрены некоторые вопросы реконструкции, капитального ремонта, перепланировки объектов недвижимости, каждая из рассматриваемых ситуаций интересна по своему, актуальна и применима в практической деятельности. Отметим, что будут затронуты последние изменения, внесенные в Градостроительный кодекс РФ и Гражданский кодекс РФ, соответственно кроме публично – правовых отношений, будут рассмотрены вопросы частного права, например, ситуация со сложностью обращения взыскания на предмет ипотеки при незаконной реконструкции.

Хотелось бы отметить, что настоящая работа не является попыткой описать всю проблематику правоотношений в сфере реконструкции, капитального ремонта или перепланировке объектов капитального строительства (объектов недвижимости). Характер творческого подхода в написании работы обуславливает видение автора в необходимости изучения тех областей правоотношений, вопросы которых достаточно мало изучены, например, отдельного вида экспертизы проектной документации на реконструкцию или капитальный ремонт, финансируемого с привлечением бюджетных средств или анализа законодательства времен СССР.

**Практическая ценность данной работы** заключается в выработке последовательной правовой позиции в части соотношения видов строительных работ, выполняемых на объекте капитального строительства (объекте недвижимости) к капитальном ремонту, перепланировке или реконструкции, а также особенностей прохождения одного из вида экспертизы проектной документации, в случае если финансирование строительства осуществляется с привлечением бюджетных средств, соответственно изучение данной проблематики позволит оценить возможные риски для участников таких правоотношений, из которых самые существенные заключаются в признании объектов недвижимости самовольной постройкой или невозможности внесения изменений в ЕГРН, в том числе в части сведений о кадастре недвижимости.

**Цели настоящего исследования** – изучить проблемы в правоотношениях, возникающих при реконструкции, капитальном ремонте или перепланировке объектов капитального строительства (объектов недвижимости), опираясь на законодательство, в том числе и принятое во времена СССР и судебную практику, сформировавшуюся при разрешении споров связанных с предметом исследования.

Данные цели предопределили следующие **задачи работы:**

- проанализировать законодательство СССР, РФ и региональное законодательство, регулировавшее и регулирующее правоотношения в сфере реконструкции, капитального ремонта или перепланировке объектов капитального строительства (объектов недвижимости);

- изучить отдельные научные труды авторов, исследующих аналогичные вопросы исследуемой темы;

- проанализировать судебную практику по отдельным вопросам реконструкции, капитального ремонта или перепланировке объектов недвижимости;

- по результатам проведенного анализа показать специфику возникновения споров рассматриваемы в судебном порядке, определить риски возникновения спорных ситуаций и их последствия.

**Объектом исследования** - являются гражданско-правовые и публично-правовые правоотношения в сфере проведения работ по реконструкции, капитального ремонта, перепланировке объектов недвижимости (объекта капитального строительства), регистрации прав или внесения изменений в ЕГРН.

**Предметом исследования** – является нормы права, регулирующие правоотношения в сфере проведения работ по реконструкции, капитального ремонта, перепланировке объектов объекта капитального строительства (объектов недвижимости), материалы судебной практики и результаты правоприменения исполнительными органами власти.

**Теоретической основой настоящего исследования** стали работы таких юристов и правоведов, как О.А. Жарковой, С.В. Стрембелева, Д.С. Некрестьянова, А.Г.Карапетова, Е.А. Суханова и др.

**Методологической основой работы** являются общенаучные методы познания: метод системного анализа, метод синтеза, метод обобщения и метод сравнение. Кроме того, применены частно-научные методы познания: формально-юридический, структурно-функциональный, историко-правовой.

**Структура работы** состоит из: введения, трех глав, шести параграфов, заключения и списка использованных источников.

**Глава 1. Возникновение и эволюция в СССР понятий реконструкции, капитального ремонта, перепланировки объекта недвижимости, как одного из вида градостроительной деятельности. Феномен правоприменения законодательства СССР в настоящее время**

**§ 1.1. Понятие реконструкции в градостроительной деятельности СССР в довоенный период**

С учетом того, что в домах, построенных в период СССР многие живут и по настоящее время, наверно сложно спорить о том, что градостроительная деятельность, включая работы по реконструкции зданий или капитального ремонта зданий началась задолго до принятия Градостроительного кодекса РФ в 1998 году, прекратившего свое действие и Градостроительного кодекса РФ (далее по тексту – ГРК РФ), принятого в 2004 году и действующего по настоящее время.

Во времена становления первых «пятилеток» терминология, которая использовалась в период начала советского градостроительства использовалась при отсутствии такого нормативного регламентирования как это существует сейчас, с учетом единообразия легальных определений установленных нормами законодательства, как это применяется в настоящее время, поскольку аналога градостроительного кодекса в СССР не существовало, вместе с тем, существовали определенные нормативно-правовые акты и технические нормы. Также большую роль играло просто использование терминов профессиональным сообществом участников градостроительной деятельности, организациями участвующими в планировании строительных работ соответственно многие термины которые используется в настоящее время образовались и использовались в градостроительной деятельности и научной литературе СССР еще в довоенный период с 1930 по 1937 г[[1]](#footnote-1).

Профессор Н.Д. Марковников писал в критичной манере, что один из доводом своих оппонентов, о том, что последующая надстройка двухэтажных домов дополнительными этажами приводит к удешевлению стоимости строительства опровергается тем, что для достижения более экономичного строительства следует изменять саму технологию строительства в пользу использования удешевлённого сборно-щитового строительства малоэтажных домов, а не использовать только увеличение этажности дома. Как мы видим из этих доводов о последующей надстройки существующих домов дополнительными этажами то здесь затрагивается вопрос, который в современной России имеет свое легальное определение в ГРК РФ как реконструкция объекта капитального строительства, а в других отраслях права, например, гражданском чаще используется формулировка реконструкция объекта недвижимости.

Стоит отметить, что первоначально термину реконструкция в градостроительстве эпохе становления СССР придавался более глобальный смысл, чем использование такого термина в поздний период существования СССР и использование этого термина в современном мире с использованием словосочетания реконструкции объекта капитального строительства, установленного в п.14 ст.1 ГРК РФ.

Например, под термином реконструкция города могло пониматься перенос целых домов, переустройство городов, например, так этот термин описывают ряд архитекторов и инженеров в довоенный период СССР, так было запроектировано с г. Чудово, который попросту планировалось перенести на новое место по причине улучшения экологической обстановки и более грамотного планирования промышленной и жилой застройки[[2]](#footnote-2). О реконструкции таких городов как Харьков, Орска, Кременчуга, Уфы, Челябинска, Хабаровска, Новосибирска и других городов говорил в своей статье Н.Л. Стаммо.[[3]](#footnote-3) Соответственно, термин реконструкция в градостроительстве того времени чаще подразумевал в себе некое переустройство города, в котором часть домов, промышленных или социальных зданий демонтировалось, либо переносилась на новое место, с целью проведения масштабных работ по формированию нового облика квартала, улицы, а иногда и целого города.

Кстати, перенос домов без его полного разбора был знаком еще в древних веках, так упоминалось о переносе египтянами пирамид, в средних веках итальянский инженер Аристотель Фьораванти осуществил организацию работ по переносу на новое место колокольню церкви Санта Мария Маджоре в городе Болонья Италии, а в Америке начиная с 19 в. деятельность по переносу домов осуществлялась вполне себе регулярно специализированными строительными (подрядными) фирмами.[[4]](#footnote-4)

Ну и наверняка многие из нас слышали о глобальной реконструкции нашей столицы - города Москвы, которая проводилась с 1934 по 1941 г. В 1935 году было принято Постановление о Генеральном плане реконструкции СССР и с этой целью, одной из строительных технологий стала передвижка домов. Так описывает это инженер строитель Э.М. Гендель - «Передвижка капитальных зданий имеет большое значение и широкие перспективы в связи с реконструкцией и других городов нашей социалистической родины. Экономия средств, материалов, времени и рабочей силы при передвижке зданий, возможность сохранения крупных или ценных в том или ином отношении сооружений и исторических памятников, зодчества, наряду с новым строительством, - все это диктует необходимость развития этого дела».[[5]](#footnote-5)

Забегая вперед приведем пример когда в нормативно-правовом акте встречалось упоминание о такой реконструкции, так в пункте 4 постановления Совета Министров РСФСР от 09.05.1963 № 591 «Об упорядочении распределения жилой площади и учета граждан, нуждающихся в жилье» было установлено, что при составлении списков на получение жилой площади следует учитывать прежде всего необходимость переселения граждан из ветхих домов, бараков, подвалов и других не приспособленных для жилья помещений, а также переселения граждан из домов, подлежащих сносу в связи с реконструкцией населенного пункта.

В своем труде Э.М. Гендель подробно описывает случаи переноса домов как в СССР так и в других государствах, в частности в США. Описывается технология таких переносов, включая подготовительный этап и непосредственно выполнение самих работ.

Из особенностей выполнения такого вида работ автор выделяет то, что еще на стадии проектирования необходимо учитывать тот путь, по которому, будем двигаться здание, поскольку чем короче такой путь, тем менее трудозатратным будет подготовка и обработка площади земельных участков для выполнения работ. Даже форма здания по мнению автора имеет значение, поскольку если здание имеет форму прямоугольника, то его необходимо сдвигать в более узкую часть земельного участка, предназначенного для нового месторасположения здания.

Не обошли вниманием деятельность по перемещению домов, который применялся в СССР в рамках реконструкции городов, и современные авторы. Башарин А.В. в своей статье[[6]](#footnote-6) видит такой вид деятельности не потерявшим свою актуальность поскольку сохраняется необходимость в развитие городской среды, приспособлении исторической части города для современного использования и с этой целью строительства новой инфраструктуры, сохранением путем перемещения исторических домов, но не их сносом, который потребуется при реализации программ по реновации исторических районов городов.

Про перемещение объекта капитального строительства говорится в статье О.А. Жарковой, в которой автор отмечает, что деятельность по перемещению объекта капитального строительства в нормах ГРК РФ и других нормативно-правовых актах не закреплена, при этом автор не отрицает возможности проведения таких работ, но делает вывод, что в случае перемещения объекта недвижимости прежний объект недвижимости прекращает свое существования исходя из смысла гражданского и регистрационного законодательства в связи с тем, что при перемещении объекта недвижимости теряется его неразрывная связь с землей, то есть один из главных признаков объекта недвижимости[[7]](#footnote-7).

Таким образом, термин реконструкция в СССР использовался шире чем в настоящее время, таким термином обозначились глобальные строительные работы, связанные в том числе с переносом целых зданий. Кроме того, как будет показано ниже, иногда при реконструкции заводов, то есть некого имущественного комплекса, состоящего из нескольких зданий, допускалось и строительство новых зданий.

**§ 1.2. Анализ законодательства СССР в области выполнения работ по капитальному ремонту, реконструкции, перепланировке объектов недвижимости**

С целью определения хронологии возникновения терминов, которые используются в настоящее время в градостроительном кодексе РФ, Жилищном кодексе РФ, изучим нормативно-правое регулирование, которое существовало в СССР. Такой анализ позволит нам обнаружить истоки возникновения ныне используемой легальных терминов и определений, которые используются в современном законодательстве.

Стоит отметить, что изучение нормативно-правовых актов времен СССР обусловлено не только попыткой обнаружить истоки возникновение терминов ныне используемых в современном законодательстве, но и тем, что современная судебная практика, а также административная практика некоторых органов исполнительной власти обращалась к таким актам достаточно часто, поскольку в них содержалось более развёрнутое определение исследуемых терминов и определений.

Сразу хочу сделать оговорку, что проанализировать все возможно существующие нормативно-правовые акты или иные имеющие значение для нашей темы документы для меня не представляется возможным в связи с достаточно длительным процессом их поиска, но надеюсь, что основные из них мною были найдены и рассмотрены в рамках этой работы.

В пункте 3 постановления от 28.12.1921 «Об условиях демонополизации домов» утвержденного Советом Народных Комиссаров РСФСР[[8]](#footnote-8) было установлено, что дома могут быть возвращены бывшим владельцам лишь под условием производства в годичный срок полного ремонта дома.

В ст. 159 Гражданского кодекса РСФСР 1922 года[[9]](#footnote-9) встречается понятие капитальный ремонт имущества. В контексте данной статьи неисполнение обязанности по капитальному ремонту имущества дает право нанимателю такого имущества произвести такой ремонт и зачесть стоимость такого ремонта в счет наемной платы либо взыскать убытки.

В декрете Совета народных комиссаров РФСРФ от 09.01.1924 «О выселении граждан из занимаемых ими помещений» регулируются правоотношения по выселению граждан из занимаемых ими жилых помещений в судебном и административном порядке. В пункте «а» ст. 2 декрета [[10]](#footnote-10) говорится о том, что выселение граждан из занимаемых им жилищ производится по решению в случае необходимости проведения капитального ремонта помещения.

В статье 7 декрета было установлено, что выселение в административном порядке нанимателя, осуществившего в помещение капитальный ремонт, допускается только при условии предоставления годного жилого помещения взамен помещения из которого происходит выселение[[11]](#footnote-11).

В постановлении от 17.10.1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» [[12]](#footnote-12) указывается, что жилищный фонд, управляемый жилищно- арендной кооперацией находится в неудовлетворительном состоянии, поскольку такие кооперации не управляют домами надлежащим образом, не производят ремонтные работы, указанная бесхозяйственность способствует приведение жилого фонда в полуразрушенное состояние.

В домах, которые находятся под управлением таких кооперативов производятся массовые перестройки, переоборудования в отдельные помещения, например кухонных, в не предназначенных для этого условиях, что в свою очередь существенно повышает угрозу пожаров.

Уже более четкие очертания термины, касающиеся ремонта зданий, были установлены в Положение о проведении планово - предупредительного ремонта жилых и общественных зданий утверждённого Госстроем СССР 8 сентября 1964 г.

В этом положении жилые дома в зависимости от материалов из которых они построены распределяется на 6 видов[[13]](#footnote-13). Разделены на категории и здания, относящиеся к общественным, перечислять все категории таких зданий мы не будем, но интересно указать на девятую категорию зданий – палатки, павильоны, ларьки иные облегченные здания торговых организаций, наверно такие зданий в современной градации зданий следует отнести к некапитальным строениям, сооружениям (некапитальным зданиям) определение которых содержится в п.10.2 ст.1 Градостроительного кодекса РФ.

В главе 3 данного положения установлено, что вновь построенные, реконструированные и капитально отремонтированные жилые и общественные здания подлежат обязательной приемке в эксплуатацию государственными приемочными комиссиями[[14]](#footnote-14).

В главе 9 приводится нормы в части организации и технологии капитального ремонта зданий, например, указывается, что капитальный ремонт производится на основании проектно - сметной документации или расценочным описям. Составление технической документации на капитальный ремонт или повышения благоустройства производится проектными организациями, сведения о техническое состояние дома, подтверждается его паспортом, который должен содержать в себе всю актуальную информацию о состоянии дома также о работах, которые производились в таком доме[[15]](#footnote-15). Проектная документация разрабатывается на основании задания уполномоченного органа, капитальный ремонт выполняется только на основании по утвержденной проектной и сметной документации.

При планировании постановки зданий на капитальный ремонт в первую очередь должны быть включены ценные каменные жилые и общественные здания, в отношение которых не планируются мероприятия по их сносу по реконструкции.

То есть, снова термин реконструкция звучит в контексте переустройства некоего градостроительного объекта, а не отдельно стоящего здания как этот термин применяется на практике в настоящее время.

Под ремонтом понимается текущий и капитальный ремонт, капитальный ремонт бывает комплексный и выборочный. Под капитальным ремонтом понимается комплекс строительных мероприятий при котором происходит замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций и оборудования зданий в связи с их износом. Под комплексным капитальным ремонтом понимается такой ремонт, при котором происходит одновременное восстановление изношенных конструктивных элементов здания. Под видами работ, которые допускается проводить при комплексном капитальном ремонте подпадает замена изношенных конструкций новыми, с применением улучшенных материалов, но не допускается полная замены стен, каркасов, фундаментов зданий. Допускается устройство лифтов, устройство вспомогательных помещений, благоустройства[[16]](#footnote-16).

Под выборочным капитальным ремонтом понимается замена отдельных конструктивных устройств или санитарно-технических устройств в связи с их сильным износом, к таким работам относятся неисправность кровли, настенных желобов, водосточных труб, восстановление балконов, штукатурка фасадов, благоустройство придомового участка.

Далее в Положении 1964 года приводится перечень работ относящейся к капитальному и текущему ремонту, в это перечень включены 18 видов работ, которые содержит в себя подвиды таких работ, перечнем ограничены объемы некоторых видов работ в процентном соотношении к существующим конструктивным элементам зданий, не допускается при проведении работ при капитальном ремонте надстраивать здание, либо менять полностью его конструктивные элементы, например, стены, фундаменты на более улучшенные и долговечные, то есть проводить работы по реконструкции.

В 1973 г. Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства было принято постановление «Об утверждении положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (далее – Постановление № 279)[[17]](#footnote-17).

Как следует из названия данный нормативно – правовой акт распространяет свое действие на производственные здания и сооружения, то есть по сравнению с Положением 1964 год у него иной объект регулирования.

В Постановлении № 279 так же, как и в Положении 1964 года дается определение терминов, используемых, в том числе и современной судебной практике, например, дано определение термину ремонт, согласно п.1.1 система планово – предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений представляет собой совокупность организационно-технических мероприятий по надзору, уходу и всем видам ремонта, осуществляемых в соответствующем плановом порядке. Виды ремонты в свою очередь разделяются на текущий и капитальный.

В Постановлении № 279 по аналогии с Положением 1964 года приводится перечень видов работ, относящийся к капитальному и текущему ремонту, останавливаться на этом перечни в данный момент мы не будем, поскольку он схож с тем, что было описано ранее при анализе Положения 1964 года, однако, одну особенность Постановления № 279 я бы хотел выделить.

Особенность касается экспертизы проектно – сметной документации на капитальный ремонт, так если при капитальном ремонте, когда конструкции, оборудование зданий не заменяются не усиливаются то разработка проектной документации не требуется, а работы по капитальному ремонту выполняются согласно описям работ содержащих в себе цену выполняемых работ (сметы). Если, при выполнении работ по капитальному ремонту уже затрагивается замена отдельных конструкций на другие то на такие работы уже разрабатывается проект[[18]](#footnote-18). Такая особенность проектирования работ по капитальному ремонту интересна тем как в современное время развивалось законодательство в области проектирования и экспертизы проектно-сметной документации при выполнении работ по капитальному ремонту, но на этом мы остановимся в дальнейшем.

Так же, как и в настоящее время существует постановление Правительства РФ регулирующее порядок проведение экспертизы проектно-сметной документации в том числе на выполнение работ по реконструкции и капитальному ремонту, существовали такие нормативно-правовые акты и в СССР. 14.12.1950 г. было принято постановления Совета Министров СССР N 4898 «О мероприятиях по упорядочению экспертизы проектов и смет по строительству в министерствах и ведомствах СССР».

В том же году, когда приняли Постановление № 279 было принято постановление № 291 «Об улучшении экспертизы проектов и смет на строительство (реконструкцию) предприятий, зданий и сооружений».[[19]](#footnote-19) Этим постановлением было отменено действие постановления Совета Министров СССР N 4898. Из интересного, в этом постановлении можно выделить, то, что как это существует и в настоящее время, была установлена подведомственность проведения экспертизы проектно-сметной документации, в зависимости от цены строительства (реконструкции), кроме того, экспертиза проектно-сметной документации по строительству водохозяйственных объектов и на комплексное строительство объектов по орошению, осушению и освоению земель осуществлялась в порядке, установленном пунктом 25 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 16 июня 1966 года N 465. К сожалению, найти этот порядок не получилось, но смею предположить, что скорее всего экспертиза такой проектно-сметной документации осуществлялась специальными учреждениями.

Более подробно термину реконструкция, техническое перевооружение было дано обоснование в совместном письме Госплана СССР N НБ-36-Д, Госстроя СССР N 23-Д, Стройбанка СССР N 144, ЦСУ СССР N 6-14 от 8 мая 1984 г. «Об определении понятий нового строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения действующих предприятий» (далее – Совместное письмо).

Так согласно, данному письму к реконструкции относилось переустройство существующих объектов, как правило, без расширения имеющихся зданий и сооружений основного назначения, но допускалось и расширение зданий и сооружений, когда это было обусловлено производственной необходимостью. Стоит отметить, что поскольку объектом регулирования в этом письме являются предприятия то и проведение реконструкции связанно с экономическим эффектом направленным на улучшение работы таких предприятий, именно с точки зрения достижения конечного эффекта связанного с повышением производительности, увеличением производственных мощностей, улучшения качества продукции, увеличение производительности труда и т.д. Забавный казус, что в этом же письме указано, что при реконструкции возможно строительство новых зданий и сооружений того же назначения взамен ликвидируемых на территории действующего предприятия, дальнейшая эксплуатация которых по техническим и экономическим условиям признана нецелесообразной[[20]](#footnote-20).

Наверно такой подход также обусловлен тем, что в данном письме процесс строительства предприятия рассматривается не только как строительство каждого здания – объекта капитального строительства как это принято в терминологии градостроительного права в настоящее время[[21]](#footnote-21), а в большей степени как строительство всего комплекса в целом, со всеми вспомогательными сооружениями (цехами, производственными линиями и т д.), поэтому, строительство отдельных зданий или сооружений взамен старых, которые перестали удовлетворять целям производства, как новое строительство не рассматривается, а допускается в рамках реконструкции.

В этом же письме было дано определение технического перевооружения, под такими работами понимаются комплекс работ по улучшению отдельных производств, путем внедрения новой техники, оборудования, автоматизации и т.д. Допускается частичная перестройка или расширение зданий, сооружений, связанных с внедрением нового оборудования (техники, линий и т.д.)[[22]](#footnote-22). То есть работы, выполняемые при техническом перевооружение, сводятся прежде всего к модернизации производства, что включает в себя установку нового оборудования и только если габариты нового оборудования не позволяют его разместить в старом помещении, допускается его частичная перестройка.

Уже ближе к полноценному нормативно-правовому акту, регулирующему отношения по реконструкции и капитальному ремонту зданий, относился приказ Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312 об утверждении ведомственных строительных норм «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (далее – Приказ № 312).

Согласно Приказу № 312 под реконструкцией зданий понимается такие виды работ как: изменение планировки помещений, возведение надстроек или пристроек, частичный демонтаж здания; выполнение работ по улучшению инженерных систем (оборудования) здания, изменение архитектурного облика здания, благоустройство прилегающих территорий.

Придерживаясь логики Совместного письма допускается при реконструкции возводить новые здания в составе комплекса, если были демонтированы старые здания. Допускается расширение существующих зданий и строительство новых подсобных и обслуживающих зданий.

Так же из Приказа № 312 следует, что в работы по реконструкции могут включать и работы, которые выполняются при капитальном ремонте, что логично[[23]](#footnote-23).

Под капитальным ремонтом понимаются работы по устранению неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, обладающие улучшенными эксплуатационными показателями. Исходя из определения данного в Приказе № 312 при капитальном ремонте не допускается полная замена каменных или бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов, но допускается модернизация здания, которая может включать в себя изменение планировки, оснащением недостающими видами инженерного оборудования, благоустройства территории[[24]](#footnote-24). Устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории. Капитальный ремонт может проводиться как в здании целом, его части, а также в отношении отдельного вида инженерного оборудования.

Из перечня дополнительных работ, проводимых при капитальном ремонте приведенный в приложении к Приказу № 312 можно выделить интересные детали, например, проведение ремонтно-реставрационных работ памятников, находящихся под охраной государства отнесены к работам по капитальному ремонту, разборка аварийных домов отнесена также отнесены к работам по капитальному ремонту, работы по перепланировке квартир, устройству отдельных помещений. И работы по реконструкции и работы по капитальному ремонту должны проводиться на основании проектно - сметной документации.

В части требований к проектированию, существовали следующие технические нормы и правила. Одним из первых документом были «Строительные нормы и правила» 1954 года и приказ Госстроя СССР от 11.04.1957 г. № 77. Далее был принят СНИП «Жилые здания» глава II-B-10 нормы которого распространялись на проектирование жилых зданий, которые включали в себя квартирные дома, гостиницы, общежития.

В 1964 Госстроем СССР были приняты Строительные нормы и правила в части проектирования жилых зданий (СНиП II-Л.1-62) которые, распространяли свое действие и на реконструкцию (переустройство) жилых зданий. Определения понятия реконструкции данный СНиП не содержал, но говорилось о том, что правила СНиПа должны соблюдаться при реконструкции (переустройстве) зданий при котором происходит надстройка этажей или пристройка дополнительного объема здания[[25]](#footnote-25).

С 1 января 1988 вступили в силу ведомственные строительные нормы «Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий»[[26]](#footnote-26). Из интересных особенностей можно выделить, что в случаях, когда существует один из следующих факторов: градостроительная важность объекта, полная перепланировка, надстройка то допускается разработка проектной документации в двух стадиях - проект и рабочая документация, такой подход к разработке проектной документации сохранился до наших дней, кроме того как видно один из факторов - это надстройка существующего здания, но в контексте данных строительных норм надстройка здания не связанна с реконструкцией здания, а является частью капитального ремонта исходя из предмета регулирования указанными правилами.

Поскольку работы по реконструкции и капитальному ремонту зданий должны были выполнятся на основании проектно-сметной документации то следом за Приказом № 312 были издан приказ Госкомархитектуры от 26.12.1989 № 250 утвердивший ВСН 61-89 (р). Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования»[[27]](#footnote-27).

Из предмета регулирования данных правил было исключено проектирование жилых домов свыше 16 этажей, а также проектирование ремонтно-реконструктивных мероприятий[[28]](#footnote-28) мероприятиях в жилых домах, которые являлись памятниками архитектуры, истории, культуры.

Из интересных особенностей выделим что, проект реконструкции или капитального ремонта здания должен быть увязан с архитектурным обликом окружающей жилой застройки или с проектом ее реконструкции[[29]](#footnote-29). При перепланировке квартир, а также увеличение габаритов реконструируемого здания не допускается ухудшение естественного освещения и инсоляции, в том числе в зданиях, соседствующих с реконструируемым, также термин реконструкция здания установленный в Приказе № 312 был трансформирован в термин реконструкция жилого дома практически без изменений.

Ну и наконец термины: переустройство, перепланировка жилого помещения, капитальный ремонт жилого дома применялись в Жилищным кодексом РСФСР (далее – ЖК РСФСР).[[30]](#footnote-30)

В статье 84 ЖК РСФСР говорилось о том, что переустройство и перепланировка жилого и подсобного помещения допускается при получении согласия нанимателя, совершеннолетних членов его семье и займодателя и с разрешения местного исполкома, то есть органа власти. В случае если проживающие лица не дают свое согласие, то при наличии разрешения органа власти на такую перепланировку или переустройство спор подлежит рассмотрению в судебном порядке. При самовольной перепланировке или переустройстве, наниматель за свой счет должен был привести помещение в первоначальное состояние.

В этой норме прослеживается и ныне работающие частные запреты, например, согласия заинтересованных лиц на проведение реконструкции и публичные запреты на самовольную реконструкцию, которые вытекают из процедуры разработки проектно-сметной документации, прохождения государственной экспертизы, получения разрешения на строительство, получения ввода в эксплуатацию, в общем, соблюдения требований публичного законодательства - ГРК РФ, а также разрешительного порядка установленного жилищным законодательством.

В статье 128 ЖК РСФСР говорилось о том, что граждане, имеющие в личной собственности жилой дом, квартиру, обязаны обеспечивать их сохранность, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт, содержать в порядке придомовую территорию[[31]](#footnote-31).

В этой же статье снова отсылка на необходимость соблюдение разрешительного порядка при проведении работ по капитальному ремонту жилого дома, перепланировки или переустройства квартиры, установлено, что при проведении таких работ необходимо получение разрешение местного органа власти.

Также существовала ответственность за несоблюдение своих обязанностей по содержанию имущества в надлежащем виде (бесхозяйственное обращение), в случае такого поведения в ст. 128 ЖК РСФСР говорилось о наступлении последствий, предусмотренных ГК РСФСР.

Скорее всего, речь шла о ст. 141 Гражданского кодекса РСФСР о последствиях бесхозяйственного содержания дома[[32]](#footnote-32). Если гражданин так обращается с принадлежащим ему домом, что допускает его разрушение, то местный орган власти вправе назначить собственнику соразмерный срок для ремонта дома, а в случае если собственник такого дома без уважительных причин не исполнит свою обязанность по ремонту такого дома, то на основании иска местного органа власти к собственнику в судебном порядке может произойти безвозмездное изъятие такого дома в пользу местного органа власти.

Были и последствия строительства домов не в соответствии с проектом или на неотведенном на этом земельном участке, так в статье Дмитрия Данильченко говорится о том, что при самовольном строительстве, в случае если строительство проводилось на неотведённом для этого земельном участке, или при отсутствии проекта, а также при грубом нарушении такого проекта, в порядке применений санкций за такие нарушение государство могло обязать снести такое строение, запретить им пользоваться или обратить такое строение в свою собственность. Приводится и пример такой ситуации, когда был построен индивидуальный дом с проектируемой общей площадью 63,3 м², вместе с тем без разрешения органа власти фактически был построен дом общей полезной площадью 141 м²., которой по решению суда от 23 марта 1961 года дом был передан в собственность государства[[33]](#footnote-33).

Судьба таких подзаконных актов в настоящее время достаточно интересная, если например с кодифицированным законодательство все понятно, ЖК РСФСР, ГК РСФСР утратили силу, но некоторые подзаконные акты продолжают существовать своей юридической судьбой, а некоторые прекратили действовать совсем недавно. Например, ВСН 58-88 (р) утвержденные Приказом № 312 до сих пор не отменены, а Постановление Госстроя СССР от 29.12.1973 N 279 «Об утверждении Положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» вместе с «МДС 13-14.2000» было отменено сравнительно недавно с 1 января 2021 года в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 16.11.2020 № 1850, стоит отметить, что оба этих подзаконных актах применялись и применяются в судебной и административной практике, о чем пойдет речь ниже.

**§ 1.3. Феномен правоприменения законодательства времен СССР в настоящее время**

Еще в своем труде К.И. Скловский описывал дело общества «Галика»[[34]](#footnote-34) предметом которого стало рассмотрение судьбы права собственности на здание, которое, перестроили или реконструировали по мнению истцов, но создали заново по мнению автора и представителя ответчика в суде. В этом деле по договору аренды общество «Галика» арендовало здание у центрального парка культуры и отдыха им. Горького в г. Москве, но с дальнейшей целью строительства на месте этого здания нового объекта, при этом работы именовались капитальным ремонтом и реконструкцией. В дальнейшем общество «Галика» зарегистрировало право собственности на вновь построенное здание, с чем не согласился ЦПКиО и попытался признать здание самовольной постройкой, в чем ему было отказано судом, а потом попытался признать право собственности у общества «Галики» отсутствующим и перевести право собственности на себя, то есть применить виндикацию. Позиция ЦПКиО заключалась в том, что была произведена реконструкция здания, значит переданный в аренду объекту не был утрачен, следовательно, принадлежит арендодателю.

Автор и по совместительству представитель в Высшем арбитражном суде общества «Галики» приводит ссылку на Совместное письмо 1984, ВСН 58-88 (р) утвержденные Приказом № 312 согласно которому делает вывод о том, что в то время под термином реконструкция в том числе понималось и один из способов нового строительства зданий. С таким доводом я полностью согласен так как выше приводил выдержки и подзаконных актов, определяющих понятие реконструкции, в котором содержалось возможность нового строительства.

В этом деле К.И. Скловский доказал, что было построено, по сути, новое здание, создана новая вещ, несмотря на название таким работам в договоре как капитальный ремонт и реконструкция арендованных объектов, поскольку от старых объектов остался только фундамент, соответственно в иске ЦПКиО следует отказать, что и было сделано Высшим арбитражным судом.

Как мы видим старые подзаконные акты и письма были приведены в доказательство позиции аж при рассмотрении дела Высшим арбитражным судом[[35]](#footnote-35), но подзаконные акты времен СССР применяются судами и в настоящее время либо в недавнем прошлом.

В 2019 году Верховным судом было рассмотрено несколько однотипных дел в которых ТСЖ управляющее несколькими жилыми домами с исковыми требованиями обратилось к органу местного самоуправления произвести капитальный ремонт за счет органа власти общедомового имущества многоквартирных домов[[36]](#footnote-36). Суть исковых требований сводилась к тому, что при приватизации жилья местный орган власти передал его в несоответствующем техническом состоянии. Причем арбитражным судом первой инстанции требования ТСЖ были удовлетворены, но суд апелляционной инстанции решения суда первой инстанции отменил, кассационная инстанция решение суда апелляции поддержала.

Верховный суд оставил в силе решения судов апелляционной и кассационной инстанции, указал, что уровень физического износа общего имущества многоквартирных домов по состоянию на начало приватизации помещений муниципального жилищного фонда и на дату передачи домов органом местной власти в управление ТСЖ на предмет превышения нормативных показателей, установленных ВСН 58-88 (р) (Приказ № 312) и ВСН 53-86 (р), определяющих минимальную продолжительность эффективной эксплуатации зданий и объектов, а также относительно замены лифтового оборудования, установленных соответствующей нормативной документацией, допустимой к применению, исходя из даты ее вступления в законную силу определить невозможно, что подтверждается мнение экспертов при проведении судебной экспертизы по делу, следовательно обязательства по капитальному ремонту общедомового имущества лежат на ТСЖ.

Очень распространена специфичная категория споров связанных со сферой финансирования выполнения работ, с использованием средств внебюджетных федеральных фондов (ТФОМС), когда применяются определения данные в нормативно-правовых актах, подзаконных актах, правилах принятых в СССР. Поскольку одним из источников финансирования медицинских учреждений, в том числе не государственных, являются целевые средства ТФОМС на текущий ремонт зданий, помещений таких учреждений, следовательно, работы должны выполняться только в рамках текущего ремонта, что не всегда происходит на практике.

Так медицинское учреждение оспаривало предписание ТФОМС в части возврата денежных средств, предназначенных для текущего ремонта, использованных не по целевому назначению для оплаты работ по капитальному ремонту. Для определения характера проводимых работ суды обратились к определениям текущего и капитального ремонта содержащихся в ВСН 58-88 (р) (Приказ № 312) и Постановлении № 279[[37]](#footnote-37), требования учреждения оставлены судами без удовлетворения, поскольку был установлен факт, что выполненные работы относились к капитальному ремонту здания.

Похожее дело было рассмотрено Одиннадцатым арбитражным апелляционным судом в 2017 году решение, которое оставил в силе Верховный суд РФ[[38]](#footnote-38). Как и в деле, приведенном выше судом рассматривался вопрос о признании незаконным предписания ТФОМС о нецелевом использовании бюджетных средств, выделенных на текущий ремонт. Суд использовал следующую аргументацию, поскольку в пункте 14.2 ст.1 ГРК РФ дано общее понятие капитального ремонта, а более подробное и конкретизированное определение капитального, а также текущего ремонта, даны в иных локальных, нормативных правовых актах, документах. Суд для определения, к какому виду работ можно отнести спорные работы к текущему или капитальному обратился к ВСН 58-88 (р) (Приказ № 312) и Постановлению № 279 где даны более подробные определения таким работам. Судом был использован перечень видов работ, установленный ВСН 58-88 (р) (Приказ № 312) для определения к каким видам работам относились выполненные работы. Кроме того, в этом деле как одно из доказательств по делу было использовано заключение судебной строительной экспертизы, которая также подтвердила, что выполненные работы относится к работам по капитальному ремонту, требование учреждение оставлены без удовлетворения, предписание ТФОМС признанно законным.

Часто к ВСН 58-88 (р) обращаются суда при рассмотрении споров, вытекающих из налоговых правоотношений исходя из целей применения определения капитальный ремонт и реконструкции используемого в налоговом законодательстве. Так Арбитражный суд Западно-Сибирского округа[[39]](#footnote-39) рассматривал требования общества (истца) о признания решения налогового органа о начислении налога на прибыль в связи с проведением работ по реконструкции принадлежащему обществу объекта недвижимости незаконным.

В этом деле суд использовал понятие реконструкции, используемое в ст. 257 Налогового кодекса РФ применительно к проведенным работам, которые больше схожи с капитальным ремонтом, если рассматривать дело исходя из понятий ГРК РФ. В этом деле суд применял формулировки реконструкция помещения, что спорно, также судом не придавалось значения то, что отсутствовало разрешения на строительство, необходимое при реконструкции в рамках статьи 51 ГРК РФ. Суд свел к реконструкции не столько характер выполненных работ, а цель выполнения таких работ, предназначения которых заключалось в модернизации производства, как в области приведения в надлежащее состояние здание, так и комплектования необходимым оборудованием, для начала производства нового типа продукции. То есть в этом деле под реконструкцией понимался тот смысл, который придавался реконструкции в Приказе № 312, Совместном письме 1984 года, Налоговым кодексом РФ.

В деле рассмотренным Федеральным арбитражным судом Западного-Сибирского округа по спору между арендатором и арендодателем[[40]](#footnote-40), в части незаконного проведения работ по реконструкции объекта недвижимости без согласия собственника имущества, судом в своем решение была приведена ссылка на совместное письмо Госплана СССР, Госстроя СССР, Стройбанка СССР, ЦСФУ СССР от 08.05.1984 N НБ-36-Д/23-Д/144/6-14, письмо Минфина СССР от 29.05.1984 N 80 в совокупности с нормами ГРК РФ для определения к какому виду работ следует отнести проведенные работы.

Использовались ссылки на ВСН 58-88 (р) утвержденные Приказом № 312, Постановление Госстроя СССР от 29.12.1973 N 279 «Об утверждении Положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» вместе с «МДС 13-14.2000» и органами исполнительной власти. Например, в письме Минстроя от 10 декабря 2018 г. N 49277-ОД/08 высказывалась позиция, что эти подзаконные акты допустимо применять, но, если это не противоречит требованиям законодательства.

Очень часто два эти подзаконных акта применяются при рассмотрении жалоб на положения документации о проведении торгов, в рамках специального законодательства о государственных закупках, так называемое законодательство о контрактной системе в сфере закупок и законодательство о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц. Это обусловлено тем, что при рассмотрении жалоб антимонопольными органами в административном порядке не используются экспертизы, как это делается в судебном порядке, вместе с тем, исходя из определения к какому виду работ относятся те или иные работы, утвержденные в документации о торгах и как следствие применены ли специальные или дополнительные виды ограничений, например к наличию опыту в области капитального строительства или реконструкции, антимонопольные органы вправе использовать терминологию указанные в этих подзаконных актах, если они не противоречит требованиям законодательства.

Соответственно, как мы видим и до наших дней в судебной и административной практике встречаются ссылки на подзаконные акты принятых еще в СССР. Дать оценку плохо это или нет наверно сложно, поскольку те дела в которых на них ссылаются ссуды это дела в которых судам необходимо использовать легальные определения, которые такие акты в себе содержат в отсутствие таких определений, либо необходимостью использовать к спорным правоотношениям более подробных определений, чем это установлено например в ГРК РФ, в подтверждение такого подхода выше и было приведено одно из решений суда, поэтому их применение является одним из способов доказывания фактов имеющих значение для дела, что не мешает сторонам использовать и другие доказательства в таких делах, например результаты экспертиз или обосновывать, доказывать свою позицию иными средствами и способами.

# **Глава 2. Понятие реконструкции в современном законодательстве. Практика судов при разрешении споров возникающих при проведении реконструкции**

**§ 2.1. Современное понятие реконструкции и этапы проведения работ по реконструкции, анализ конкретных судебных дел, связанных с реконструкцией**

В Гражданском кодексе Российской Федерации (далее по тексту - ГК РФ) понятие реконструкции встречается в п.2 ст.740 ГК РФ, ч.2 п.1 ст.754[[41]](#footnote-41). В статье 222 ГК РФ о самовольных постройках описаны последствия реконструкции в нарушение требований закона – то есть объекты недвижимости, созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В пункте 2 статьи 257 Налогового кодекса Российской Федерации (далее по тексту – НК РФ) установлено, что в целях настоящей главы к реконструкции относится переустройство существующих объектов основных средств, связанное с совершенствованием производства и повышением его технико-экономических показателей и осуществляемое по проекту реконструкции основных средств в целях увеличения производственных мощностей, улучшения качества и изменения номенклатуры продукции[[42]](#footnote-42).

Для жилых помещений порядок получения разрешений при реконструкции, переустройстве и (или) перепланировке помещений и иные особенности установлены, в том числе в статьях 26 - 29, в пункте 2 статьи 40, статье 88 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЖК РФ)[[43]](#footnote-43).

Наиболее полное содержание понятия реконструкции, порядок получения разрешения на проведение реконструкции, последствий завершения работ по реконструкции – вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства и иные особенности реконструкции объектов недвижимости содержится в Градостроительном кодексе Российской Федерации (далее по тексту – ГРК РФ)[[44]](#footnote-44).

В силу пункта 14 статьи 1 ГРК РФ под реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) понимается - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Также в судебной практике используется понятие реконструкции, которое содержится в Приказе Госкомархитектуры от 23 ноября 1988 г. N 312 и в ведомственных строительных нормах ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведение реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социального – культурного назначения»[[45]](#footnote-45).

Можно сделать вывод, что наиболее часто судами применяется определение реконструкции данное в ГРК РФ.

В зависимости от правового режима объекта недвижимости при реконструкции объекта недвижимости требуются как разрешения органа власти на такие работы, так и согласие собственников здания (собственников всех помещений в здании или собственника здания), владельцев земельного участка, на котором расположено здание, подлежащее реконструкции. Сделаем отступление, в силу части 17 статьи 51 ГРК РФ разрешение на строительство, то есть публичное согласие, требуется не для всех объектов недвижимости, для некоторых объектов недвижимости действует уведомительный порядок о начале работ по реконструкции.[[46]](#footnote-46)

Необходимость получения такого согласия для получения разрешения на строительство нашло свое нормативное-правое закрепление в пункте 6 и 6.2. части 7 статьи 51 ГРК РФ, согласно которому при проведении работ по реконструкции необходимо согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением указанных в пункте 6.2 настоящей части случаев реконструкции многоквартирного дома, согласие правообладателей всех домов блокированной застройки в одном ряду в случае реконструкции одного из домов блокированной застройки[[47]](#footnote-47).

А в пункте 6.2 указанной части установлено, что для получения разрешения на строительство необходимо решение общего собрания собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме [[48]](#footnote-48).

Следовательно, при выполнении работ по реконструкции требуется: а) гражданско-правовое разрешение (согласие) собственников здания (собственников всех помещений в здании); б) гражданско-правовое разрешение (согласие) владельцев земельного участка, на котором расположено здание, подлежащее реконструкции; в) административно-правовое разрешение на реконструкцию, выдаваемое органом публичной власти. По общему правилу для осуществления реконструкции необходимо получение всех указанных согласий.

Кроме того, на необходимость получения согласия собственника здания на его реконструкцию указывает п. 2 ст. 209 ГК РФ и абз. 3 п. 2 ст. 3 ФЗ-169 «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации».

С учетом того, что по правовому режиму здания бывают двух видов: единые здания, имеющие один кадастровый номер, не разделенные на отдельные помещения. Эти здания являются объектами права собственности, внутри этих зданий нет объектов, которые могут быть самостоятельными объектами права собственности и здания, разделенные на помещения, в которых есть различные собственники, которое в свою очередь обладают правами на отдельные помещения, находящиеся в единоличной собственности их владельцев и представляют собой самостоятельные объекты права собственности, либо общее имущество находится в общей долевой собственности собственников всех самостоятельных помещений (например, многоквартирные дома).

Как говорил Е.А. Суханов - *«признание помещений самостоятельными вещами ведет не только к прекращению права собственности на дом в целом, но и к юридическому исчезновению домов (зданий) как единых вещей – обьектов прав, или, как сказано в п.8 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64, к «утрате зданием правового режима объекта недвижимости».[[49]](#footnote-49)*

Соответственно, для реконструкции требуется согласие собственника всего единого здания или собственников всех самостоятельных помещений в разделенном здании. Если единое здание находится в общей долевой собственности, то необходимо получать согласие на реконструкцию от всех сособственников.

Даже в том случае, если между сособственниками здания заключено соглашение о порядке пользования, в соответствии с которым каждый сособственник использует свое помещение в здании, то собственник не может реконструировать здание в части того помещения, которое у него в пользовании, без согласия иных сособственников, поскольку в этом случае реконструируется не помещение, а все здание целиком, а соглашение о порядке пользования зданием между его сособственниками не заменяет такого разрешения.

Соответственно, если реконструкция проводится в отношении здания, разделенного на помещения или дома блокированной застройки и собственник одного из помещений, не дает согласия на реконструкцию, то его по суду нельзя обязать дать такое согласие, а если реконструкция проводится самим собственником, то согласие собственника предполагается. Вместе с тем встречаются судебные дела где в судебном порядке лицо, которое планирует провести реконструкцию пытается получить от иного собственника чьи права затрагиваются такой реконструкцией согласие на проведение работ.

Следовательно, согласие на проведение работ по реконструкции, это основное условие законности проведения таких работ, которое при рассмотрении судами дел о признании постройки самовольной в порядке ст.222 ГК РФ, стоит даже выше чем отсутствие публичного разрешение органа власти на проведение работ по реконструкции.

Сделаем следующую ремарку в части взаимосвязи понятия недвижимости и объекта капитального строительства, поскольку понятие недвижимой вещи содержится в ГК РФ, а понятие объекта капитального строительства установлено ГРК РФ.

В настоящее время в соответствии пунктом 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. В ГРК РФ используется термин объект капитального строительства, который включает в себя - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие), в понятие недвижимости ГК РФ недвижимостью считается, в том числе земельные участки, участки недр, в ГРК РФ под объектом капитального строительства понимается только искусственно созданный объект.

В Постановление от 24.09.2013 N 1160/13 по делу № А76-1598/2012[[50]](#footnote-50) Президиума ВАС РФ суд установил, что термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому он не может подменять собой правовую категорию «объект недвижимого имущества», имеющую иную отраслевую принадлежность, объем и содержание, то есть термины не является полностью тождественными по отношению друг к другу.

Схожей позиции придерживается и автор О.А. Жаркова, в статье посвященной правовой природе правоотношений в сфере градостроительства, автор разграничивает понятие недвижимости и объекта капитального строительства. В статье содержится вывод о том, что объектом недвижимости с зарегистрированным правом на него объект капитального строительства может и не стать, если например, объект капитального строительства не будет соответствовать понятию недвижимой вещи приведенной в соответствии со статьей 130 ГК РФ и на него не будет зарегистрировано право собственности в установленном законом порядке*.[[51]](#footnote-51)*

Безусловно, понятие недвижимости регулируется нормами ГК РФ, то есть частного права, имеет гораздо более обширную правовую природу, историю, правовое регулирование, доктринальные источники, научные исследования, судебную практику и иную юридическую базу нежели понятие объекта капитального строительства установленное ГРК РФ, предметом регулирование которого являются публичные правоотношения.

Можно рассматривать реконструкцию объекта капитального строительства, как изменение объекта недвижимости путем проведения строительных работ, которые в связи со свои характером проводятся в порядке предусмотренным ГРК РФ, соответственно, как только такой объект недвижимости начинают реконструировать, проведение таких строительных работ добавляют объекту недвижимости новый правовой режим - объекта капитального строительства, следовательно, начало действия такого правового режима влечет для собственника (застройщика) объекта недвижимости (здания) обязанность совершать действия по реконструкции такого объекта недвижимости с соблюдением требований ГРК РФ в противном случае, при несоблюдении требований ГРК РФ, объект недвижимости может превратиться в объект самовольной постройки в соответствии со статьей 222 ГК РФ.

Судебная практика, в части вопроса о том, что при реконструкции создается новый объект недвижимости или нет, складывалась следующим образом.

В самом начале, судебной практикой формировался правовая позиция, о том, что при реконструкции вещь (объект недвижимости) только изменяется, но не создается новый объект. Так, в Постановлении Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 21.12.2004 № Ф03-А51/04-1/3611 была дана следующая формулировка – *«При этом суд, применив положения п.1. ст.218 ГК РФ, отклонил как необоснованные доводы истца о том, что в результате реконструкции спорного объекта была создана новая вещь, исходя из того, что осуществление реконструкции объекта недвижимости не свидетельствует о создании новой вещи»[[52]](#footnote-52).*

В настоящий момент, судами рассматриваются дела о признании объекта недвижимости самовольной постройкой в том числе в зависимости от того был ли при выполнении работ по реконструкции данный объект только изменен или создан новый объект недвижимости, такой поход следует из пунктов 28,29 Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее Пленум ВС и ВАС № 10/22)[[53]](#footnote-53), в ходе дискуссии данных разъяснений некоторые авторы занимающееся темой реконструкцией объектов недвижимости приходили к выводу, что реконструкция объекта недвижимости всегда создает новый объект недвижимости, иначе это не реконструкция объекта капитального строительства, а какие то другие изменения (капитальный ремонт, перепланировка и т.д.).

Исходя из сложившейся судебной практики, пункты 28,29 Пленума ВС и ВАС № 10/22 регулярно применяются судами при разрешении споров по искам публичных образований к собственникам зданий осуществляющих или осуществивших работы по реконструкции объектов капитального строительства с требованиями о признании объекта недвижимости после проведения работ по реконструкции самовольной постройкой.

Вместе с тем, иногда в судебной практики случается поворот к первоначальной позиции, в которой суды придерживаются позиции, что при реконструкции новый объект недвижимости не создается, например, в постановлении Верховного суда от 28.06.2017 № 41-КГ17-13, специалисты в области публичного градостроительного права О.А. Жаркова, критически относится к таким суждениям.

Автором делается вывод о том, что какой-то стопроцентной догмы которой руководствуется суды при рассмотрении дел о реконструкции и последствия такой реконструкции пока не существует, иногда судебная практика может совершить очередной «кульбит» и вернуться к первоначальной позиции, остановимся на конкретных делах подробнее ниже[[54]](#footnote-54).

Каково обоснование разграничение работ по реконструкции на создающие новый объект недвижимости и работами по реконструкции, при которых новый объект недвижимости не создается. Например, О.А. Жаркова[[55]](#footnote-55) считает, что различие в двух типах реконструкции происходит из определения реконструкции приведенного в ГРК РФ[[56]](#footnote-56).

В условной первой части определения где содержится фраза: - *«изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства…»* говорится о таких работах при которых новый объект недвижимости создается, в том числе поскольку требуется новые технический план уже нового здания и регистрация таких изменений в ЕГРН.

В условной второй части определения, где содержится фраза: *- «и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов»* говорится о таких работах, при выполнении которых, нового объекта недвижимости создано не будет, параметры, и основные характеристики реконструируемого здания не изменятся[[57]](#footnote-57).

Автором делается вывод, что при реконструкции, которая затрагивает регистрационные сведения о таком объекте недвижимости в ЕГРН и есть реконструкция, при которой создаётся новый объект недвижимости, в остальных случаях при реконструкции появляется только новый объект капитального строительства как категория публичного градостроительного права[[58]](#footnote-58).

При этом, как при первом типе реконструкции, так и при втором требуются соблюдение всех процедур предусмотренных ГРК РФ (разработка проектной документации и ее экспертиза, получения разрешения на строительство и получение ввода объекта в эксплуатацию), следовательно, на мой взгляд, такое различие типов реконструкции имеет значение, только если застройщик планирует обращаться в Росреестр для внесения изменений в правоустанавливающие документы или регистрацией права, кроме того различные по своему правовому эффекту реконструкции возможно играют роль при рассмотрения дела судами по искам публичных образований к собственникам объектов недвижимости о применении последствий признания объектов недвижимости самовольной постройкой.

Обоснование такой логики судов я вижу в том, что снос объекта недвижимости это крайняя мера и если не будет доказано, что после самовольной реконструкции такое здание является новым объектом недвижимости и несет в себе угрозу публичным интересам, например здоровью граждан, то последствия в виде сноса судом применятся не будет, кроме того часто граница между обширным капитальным ремонтом, работам которыми не оказываются влияние на безопасность здания и не самой большой реконструкцией весьма условна и судами часто делается вывод о том, что были проведены либо работы по капитальному ремонту, либо работы по реконструкции без создания нового объекта недвижимости и ст.222 ГК РФ не применяется.

В целом к общим основаниям характеристик работ, проводимых при реконструкции можно отнести: надстройки, пристройку, перестройку, расширение, работы по замене и (или) восстановления несущих строительных конструкций, но как мы рассмотрим ниже, также случается, что не все работы подобного рода подпадают под правовой режим реконструкции.

С учетом того, что реконструкция объекта капитального строительства относится к видам строительных работ, то основным этапы проведения работ по реконструкции установлены ч. 2 ст. 5.2 ГРК РФ, которые в большинстве случаев имеют свое собственное регулирование в конкретных статьях ГРК РФ или иных нормативно – правовых актах. Такие этапы включают в себя:

- приобретение прав на земельный участок, если в результате реконструкции, например, планируется возвести пристройку к зданию, которая будет заходить на соседний участок;

- получение необходимых сведений, документов, материалов, в частности: градостроительного плана земельного участка (п. 4 ч. 4 ст. 5.2 ГРК РФ); технических условий, если эксплуатация ОКС невозможна без подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения (п. 7 ч. 4 ст. 5.2 ГРК РФ).

- выполнение инженерных изысканий и осуществление проектирования. Экспертиза такой документации (п. 1 ч.5 ст.5.2, ч.1 ст. 49 ГРК РФ);

- получение разрешения на строительство, в случаях, установленных ГРК РФ (ст. 51 ГРК РФ);

- извещение о начале проведения работ органы государственного строительного надзора не позднее чем за семь рабочих дней до начала реконструкции с целью прохождения государственного строительного надзора в ходе проведения реконструкции, если проводилась экспертиза проектной документации (кроме установленных случаев). Если при реконструкции предусмотрен федеральный государственный экологический контроль (надзор), извещение нужно направить в орган федерального государственного экологического надзора.

- получение заключения о соответствии реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, если вам выдавалось разрешение на строительство (статья 54, 55 ГРК РФ);

- проведение государственного кадастрового учета после получения документа о вводе объекта капитального строительства в эксплуатацию (Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Момент регистрации прав на новое здание или помещение, которые возникли после проведения реконструкции или иных работ носит принципиальное значение, отказ в регистрации исключает их из нормального гражданского оборота, по общему правилу основанием для внесения изменения в ЕГРН после проведения работ по реконструкции объекта капитального строительства является получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и разработанный технический план, соответственно получением этих документов предшествует получение разрешения на строительство и т.д., кроме тех объектов капитального строительства в отношении которых выдача разрешения на строительство не предусмотрена.

Отсюда вытекает и отказ внесения сведений в ЕГРН, в том числе в сведения о кадастре недвижимости регистратором, если не получен ввод объекта в эксплуатацию, а также возникает риск того, что регистратор откажет если посчитает, что выполненные работы являлись работами по реконструкции, хотя застройщик проводил их иным способом и не получал соответствующих документов или собственник хотел уточнить сведения об объекте недвижимости, не проводя никаких работ либо проводя работы не затрагивающие несущие конструкции здания.

Рассмотрим судебную практику по этому вопросу, в одном из судебных дел как раз затрагиваются несколько моментов, на которое стоит обращать особое внимание застройщикам, при этом в тех делах, которые будут приведены ниже решения судов не совпадали.

Верховным судом было рассмотрено следующее дело[[59]](#footnote-59), Общество обратилось в Росреестр для внесения изменений в сведения о кадастре объекта недвижимости с целью уточнения его основных характеристик. Росреестр отказал во внесении изменений поскольку посчитал, что были проведены работы по реконструкции, следовательно, необходим документ о вводе в эксплуатацию объекта. У Общества был только технический план, подготовленный на основании декларации об объекте недвижимости для нежилого здания, в этом случае такая декларация замещает собой подготовку проектной документации и получение разрешения на ввод в эксплуатацию.

Судами первой и апелляционной инстанции решения Росреестра было признано обоснованным поскольку было установлено, что в представленном техническом плане содержались сведения об объекте недвижимости, которые отличались от первоначальных сведений кадастрового учета. Например, изначально у здания был один вход, а стало два, была площадь 53 кв.м. стало 40 кв.м., высота здания была 2.8. метров, а стала 3,6 м. И при таких обстоятельствах в рамках проводимой собственными силами экспертизы Росреестр установил, что были выполнены работы по реконструкции здания, решение Росреестра поддержал суд первой инстанции и апелляции.

Кассационный суд решения нижестоящих судов отменил, а Верховный суд поддержал решение кассаций, обосновав свое решение в том числе используя правовую позицию изложенную в письме Министерства экономического развития РФ от 10.03.2017 N Д23и-1291, в которой говорится о том, что включение в состав технического плана поэтажных планов или определение площади здания или сооружения не требуется, если выполнение кадастровых работ в отношении таких здании и сооружений связаны исключительно с определением (уточнением) описания местоположения здания, сооружения.

Поскольку здание Общества является ранее учтенным, что подтверждается выпиской из ЕГРН, а уточнение сведений о кадастровом учете было необходимо с целью уточнения границ расположения на земельном участке с целью оформления прав на него, суд обошел стороной доводы Росреестра о том, что здание претерпело реконструкцию и посчитал, что Обществом было представлено достаточный комплект документов исходя из целей внесения изменений сведений о кадастре недвижимости, а действия Росреестра незаконными.

В другом деле Обществу пока не удается склонить решения судов в свою пользу, арбитражный суд кассационной инстанции вернул дело на новое рассмотрение и до сих пор дело не рассмотрено, по существу[[60]](#footnote-60). Фабула дела такова, на праве собственности Обществу принадлежало помещение площадью 438,1 метра в здании, путем проведения строительных работ которое Общество назвало работами по перепланировки, Общество произвело раздел данного помещения на 19 отдельных помещений и обратилось в Росреестр для кадастрового учета и регистрации прав на такие объекты недвижимости. Росреестр отказал Обществу на том основании, что посчитал, что произведенные работы являлись работами по реконструкции, вместе с тем, Общество не представило комплект документов, подтверждающих законность проведения таких работ – разрешение на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и т.д.

Решениями судов первой и апелляционной инстанции требования Общества были удовлетворены, отказ в регистрации прав и кадастровом учете Росреестра признан незаконным. Арбитражный суд кассационной инстанции решения нижестоящих судов отменил и вернул дело на новое рассмотрение, Верховный суд решение кассации поддержал. Кассационным судом было установлено, что после выполнения работ произошло уменьшение общего имущества собственников помещений здания, при выполнении работ была затронута внешняя стена здания, что повлекло изменение архитектурного облика объекта, конструктивных и других характеристик надежности и безопасности здания в соответствии с приказом Министерства регионального развития России от 30.12.2009 N 624, следовательно произведенное работы следует отнести к реконструкция объекта капитального строительства.

Кроме того, в этом деле затрагивается еще один интересный момент, который также будет рассмотрен ниже, речь идет о получении некоего письменного разрешения или ответа от исполнительного органа власти о том, что планируемые к выполнению работы не затрагивают характеристики безопасности здания. Такой способы уйти от реконструкции следуют из норм о капитальном ремонте, а также из пункта 4 части 17 статьи 51 ГРК РФ, согласно которой разрешение на строительство не требуется, если изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

В этом деле Общество также пыталось обосновать проведение работ письмом от Департамента градостроительства г.о. Самара, которое в качестве надлежащего доказательства приняли суды первой и апелляционной инстанции и в котором говорилось о том, что выдача разрешения на строительство не требуется, но кассационный суд обратил внимание на то обстоятельство, что с учетом местного законодательства полномочиями в сфере выдачи разрешений на строительство обладает Министерство по строительству Самарской области то есть другой орган власти, следовательно судам надлежало установить это обстоятельство тоже и вернул дело на новое рассмотрение. Кстати интересная особенность этого дела, что в рамках доказательств о том какого рода были проведены работы не использовались результаты судебной экспертизы, может быть это обстоятельство также послужило основанием для направления дела на пересмотр в арбитражный суд первой инстанции.

Соответственно, в случае отказа регистратором вносить изменения в ЕГРН и не удовлетворения административного иска возможно перейти к иску о признании прав собственности на самовольную постройку, соответственно в случае удовлетворения требований дальнейшая регистрация прав на такие объекты недвижимости будет происходить на основании решения суда. Как было указано в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 24-КГ15-6 иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры.

Но опять же не стоит думать, что можно так делать в любой ситуации и это является универсальным способом легализации самовольной постройки, например в деле рассмотренным Верховным судом исходя из установленных обстоятельств суд отказа легализовать самовольную постройку[[61]](#footnote-61). В этом деле кассационный суд отменил решения апелляционного суда, а Верховный суд оставил в силе решения кассационного суда, посчитав, что признавать право собственности на самовольную постройку в порядке ст. 222 ГК РФ в рассматриваемом случае нельзя, поскольку истец не предпринял никаких мер по получению разрешений на строительство. Возведение спорного объекта осуществлялось с нарушением установленного законом порядка исключительно по вине самих истцов, без получения необходимых разрешений и удовлетворение иска о признании права собственности на данное самовольное строение противоречит требованиям действующего законодательства вне зависимости от отсутствия нарушений строительных, градостроительных норм и угрозы жизни и здоровью граждан[[62]](#footnote-62). Попытка получить разрешение на строительство после возведения спорного объекта не свидетельствует о добросовестном поведении истца.

При этом в этом деле звучит интересная довод Верховного суда, в части того, что, несмотря на то, что строительной экспертизой было установлено, что данный объект соответствует требованиям технических норм и не представляет угрозы безопасности, Истец не обжаловал в судебном порядке отказ местного госстройнадзора в выдаче разрешения на строительство.

То есть таким выводом суд фактически разъединил два процесса, то есть для обращения с иском о наличии права необходимо сначала обратиться с административным иском об оспаривании отказа в выдаче разрешения на строительство, интересный вывод Верховного суда.

Ну и завершил Верховный суд рассмотрение дело том, что указал на недобросовестное поведение истца при несоблюдении установленных процедур, при этом такое недобросовестное поведение не должно ставить в равное положение с добросовестным поведением иных лиц, которые получают все установленные разрешения, в принципе такая формулировка встречается часто при отказе в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

Как показали примеры судебных дел споры, возникающие на стадии регистрации прав или внесения изменений в ЕГРН в части сведений о кадастре недвижимости или признания права собственности на самовольно реконструированный объект недвижимости проходят порою достаточно сложно, у судов различных инстанций в рамках одного дела бывают разные мнения, поэтому осуществляя работы по реконструкции или работы по перепланировке или переустройству помещений необходимо хорошо оценивать дальнейшие действия по регистрации прав после завершения работ и с этой целью соблюдать требования ГРК РФ либо жилищного законодательства, игнорирование этих особенностей может привести к тому, что Росреестр откажет в регистрации прав или внесения изменений в ЕГРН, суд откажет в признании права собственности на самовольную постройку.

**§ 2.2. Развитие понятия реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, содержащиеся в Градостроительном кодексе Российской Федерации, анализ конкретных судебных дел, связанных с реконструкцией**

Наиболее полное содержание понятия реконструкции, порядок разработки проектной документации, порядок получения разрешения на проведение реконструкции (разрешение на строительство), последствий завершения работ по реконструкции – вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства и иные особенности реконструкции объектов недвижимости содержится в ныне действующем ГРК РФ принятым в 2004 году и данное легальное понятие используется судами не только при спорах, возникших из градостроительных правоотношений.

Хронология установления и дальнейших редакций термина реконструкция была следующей, понятие реконструкции появилось в ГРК РФ в момент его вступления в силу в 2004 году[[63]](#footnote-63) и содержало следующую дефиницию реконструкции - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

В редакции ГРК РФ от 31.12.2005 понятие реконструкции стал звучать следующим образом, реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения[[64]](#footnote-64). Как видим в ходе первой редакции реконструкция перестала затрагивать изменение количества помещений, как некий самостоятельный вид реконструкции.

Следующая редакция в 2011 году, достаточно масштабная, определения которых действует и в настоящий момент практически без изменений. Во-первых поменялось определение реконструкцией указанной в пункте 14 ст. 1 ГРК РФ, с этого момента определение звучит так, реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Кроме этого пунктом 14.1 ст. 1 ГРК РФ, в отдельный вид реконструкции было введено определение реконструкции линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

Пунктами 14.2., 14.3 ст. 1 ГРК РФ введено определение капитального ремонта объектов капитального строительства и линейных объектов. Под капитальным ремонтом ОКС стало пониматься замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов. Под капитальным ремонтом линейных объектов стало пониматься - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

В 2020 году в конец пункта 14.2 ст.1 ГРК РФ в отношении капитального ремонта линейных была добавлена фраза «если иное не предусмотрено настоящим Кодексом». Что и было отражено введением части 10 в ст. 52 ГРК РФ, согласно, которой при осуществлении капитального ремонта магистрального газопровода допускается повышение его категории, в том числе влекущее изменение зон с особыми условиями использования территории, установленных в связи с его размещением, при условии, что такое изменение не приводит к включению в границы указанных зон территории, в отношении которой указанные зоны не были установлены до капитального ремонта данного магистрального газопровода.

Соответственно, расширение применения капитального ремонта линейных объектов теперь позволят правообладателям магистральных газопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктопроводов в описанных ситуациях упростить процедуру выполнения работ на таких объектах за счет отсутствия необходимости получать разрешительную документацию на реконструкцию, в связи с тем, что на капитальный ремонт разрешение на строительство не требуется, следовательно, процедура проведения таких работ проще чем реконструкция.

Так же в статью 52 буквально в конце 2021 года была добавлена часть 11 согласно которой, в случаях, определенных Правительством Российской Федерации, при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений могут осуществляться замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства. Такое изменение также позволяет выполнить работы менее затратным с точки зрения соблюдения бюрократических процедур способом, путем капитального ремонта.

Сама по себе возможность расширения применения капитального ремонта до замены или восстановления определённых несущих конструкций зданий, сооружений либо такой замены в определенных объемах допускалась и во времена СССР, мне такой шаг видится логичным, тем более как показывает практика и в настоящее время под капитальным ремонтом иногда проводят глобальные работы по практическому полному восстановлению зданий, но необходимо учитывать одну особенность такого упрощенного способа градостроительной деятельности.

Данная особенность заключается в том, что работы, связанные с вмешательством в несущие конструкции здания, представляют собой повышенный риск при выполнение таких работ, следовательно, вероятно будет введено на законодательном уровне либо на уровне подзаконных актов соблюдение определенных правил при выполнении таких работ, например, установлена необходимость разработка отдельных разделов проектной документации и проведения их экспертизы, то есть произойдет возврат к стадии проектировано при капитальном ремонте в определенных объемах. Стоит отметить, что случаи проведения работ о которых говорится в части 11 ст. 52 ГРК РФ Правительством РФ пока не установлены.

Одним из случаев, когда разрешение на строительство (реконструкцию) не требуется, возникло в ГРК РФ в 2018 году, когда в ГРК РФ была введена статья 51.1. согласно которой для строительства или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства, реконструкции таких объектов с привлечением денежных средств участников долевого строительства) разрешение на строительство не требуется, работы выполняются на основании уведомления о планируемых строительстве или реконструкции[[65]](#footnote-65).

Стоит отметить, что с учетом нарушения уведомительного порядка при реконструкции собственник несет риск признания такого объекта недвижимости самовольной постройкой, а уведомительный порядок не стоит рассматривать через призму отсутствия санкций за его нарушений, поскольку такой порядок был введен с целью упрощения строительной детальности в частности, но не полного исключения строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома из сферы действия ГРК РФ.

В письме Минэкономразвития от 22 апреля 2019 г. N ОГ-Д23-3767 содержится позиция о том, что в целях государственного кадастрового учета индивидуального жилого дома, такие изменения могут быть внесены на основании технического плана, подготовленного на основании декларации об объекте тогда, когда специализированной организацией будет подготовлено заключение, о том, что выполненные работы не являются реконструкцией и не оказывают влияние на характеристики безопасности здания.

Кроме того, для градостроительной деятельности в части проведение работ по реконструкции, капитальному ремонту играло роль и следующий подзаконный акт, речь идет о Приказе Минрегиона РФ от 30.12.2009 N 624[[66]](#footnote-66). Данным приказом был утвержден перечень работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, которые, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Например, к таким работам были отнесены работы по устройству каменных конструкций, монтажу металлических конструкций, монтажу, усилению и демонтаж конструктивных элементов и ограждающих конструкций зданий и сооружений, монтажу деревянных конструкций и иные виды работ.

Видимо основная цель издания такого приказа заключалась, в том, чтобы определить те пределы по видам выполняемых работ, когда процедура получения разрешения на строительство требуется, а когда не требуется. С учетом того, что после получения разрешения на строительство и началом производства работ застройщик подпадает под сферу деятельности государственного строительного надзора целью, которого является осуществления контроля за безопасностью проведения таких работ, в том числе после окончания строительства создания такого объекта капитального строительства, которой будет безопасным то цель принятия приказа понятна, вместе с тем данный приказ породил и неоднозначную, но интересную судебную практику.

Например, в деле N А14-16306/2016, которое рассматривалось арбитражными судами Воронежской области, Девятнадцатым арбитражным апелляционным судом, Арбитражным судом Центрального округа и Верховным судом рассматривалось ситуация о том, возможна ли реконструкция отдельного помещения, причем решения судов первой и апелляционной инстанции были отменены в кассации, а решение кассации было подержано в рамках «второй» кассации Верховным судом.

Общество провело работы в принадлежащем ему помещении, которые повлекли за собой изменений конфигурации такого помещения, а именно увеличение площади с «2412,9 кв. м» на «2855,8 кв. м» и этажности с «1 этаж» на «1 этаж, антресоль», и обратилось за регистрацией прав на такое помещение на основании технических планов, но получило отказ от регистратора. Управление Росреестра посчитало, что обществом не были представлены необходимые для регистрации прав документы, такие как разрешение на строительство и ввод объекта в эксплуатацию, поскольку по характеру произведённых работ в помещении такие работы следует отнести к работам по реконструкции.

Общество с таким подходом не согласилось и признала в первой и апелляционной инстанции такой отказ незаконным обосновав свою позицию проведенной экспертизой, по результатам которой был сделан вывод, что проведенные работы не нарушают прочность несущих и ограждающий конструкций, не изменяет конструктивную схему работы несущих конструкций перепланированных помещений, а также других помещений и всего строения в целом, не противоречит требованиям СНиП, не нарушает внешних границ здания, а значит, не затрагивает конструктивные и иные характеристики их надежности и безопасности[[67]](#footnote-67), а регистратор не доказал обратное, что проведенные работы относятся к работам по реконструкции в соответствии с требованиями ГРК РФ.

Кассационный суд решение двух судов отменил и принял новый судебный акт, обосновав свое решение следующим. Несмотря на то, что перепланировка помещений не повлекла за собой изменение внешних границ помещения, то возведение антресоли 1 этажа повлекло изменение площади помещения.

Суд обратился к определению термина «антресоль», которое содержится в инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденная приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998 N 37 под антресолью понимается, СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные", Свод правил СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям", Совместный приказ Минэкономразвития России и Росреестра от 21 сентября 2012 г. N П/423 согласно котором антресоль является неким конструктивным элементом в помещении образующим дополнительный этаж и помещение.

Кроме того, суд исследовал то обстоятельство, что при регистрации прав регистратор обратился в местный исполнительный орган власти, за разъяснением характера произведенных работ на соотношение таких работ с работами указанными в пункте 4 части 17 статьи 51 ГрК РФ, то есть являются ли выполненные работы работами которые не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

И местный орган власти, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство ответил регистратору, что выполненные работы не подпадают под пункт 4 части 17 статьи 51 ГРК РФ, а являются работами по реконструкции, работы, которые Приказом Минрегиона России от 30.12.2009 N 624, отнесены к работам, влияющим на безопасность, следовательно, должны были соблюдены требования ГРК РФ по соблюдению всех разрешительных процедур, Верховный суд поддержал кассацию.

Такая ситуация возникала не единожды, а интерес в данном деле вызывает следующее обстоятельство, дело в том, что термин реконструкция установленный в ГРК РФ применяется к объектам капитального строительства (например, зданиям, сооружениям). Вместе с тем, помещение как отдельный объект капитального строительства в ГРК РФ не выделяется, кроме того в силу п.14 ч.2 ст.2 Технического регламента о безопасности зданий и сооружений[[68]](#footnote-68) помещение, это - часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

Следовательно, могли ли быть выдано разрешение на строительство в соответствии с ст.51 ГРК РФ на реконструкцию помещения, без реконструкции всего здания, вряд ли, а оформление документов в рамках перепланировки в отношении помещений, которые предусмотрено исходя из положений ЖК РФ в данном деле не рассматривались.

В части вопроса о работах по реконструкции в отдельном помещении здания, по мнению экспертов в области публичного градостроительного права, реконструкция отдельного помещения невозможна, поскольку отдельное помещении это не объект капитального строительства, несмотря на то, что является объектом недвижимости с чем я согласен, тем не менее в судебной практике встречается квалификация судами выполнения работ в отдельных помещений как работы по реконструкции объекта капитального строительства.

Немного затронем последние изменения в ГРК РФ, так в статьей 5.2 ГРК РФ которая приведена ранее, была введена в 2021 году[[69]](#footnote-69) и содержит в себе перечень мероприятий, осуществляемых при реализации проектов по строительству (реконструкции) объектов капитального строительства, по сути этот перечень носит отсылочный характер, то есть практически все этапы реконструкции, указанные в этой статье, имеют «свои» нормы права в ГРК РФ, Земельном кодексе РФ либо иных законах или подзаконных актах.

Видимо логика введение этой статьи заключалась в необходимости упорядочить и ограничить на уровне кодифицированного федерального законодательства пределы бюрократических процедур соблюдаемых при проведении работ по строительству и (или) реконструкции, с учетом того, что таких процедур в отечественном законодательстве содержится достаточно много, мягко говоря, а процедура строительства с соблюдением всех градостроительных правил является делом трудным, долгим и затратным, как говорит в своей статьей О.А. Жаркова - *по мнению экспертов Всемирного банка, Россия занимает 182-е из 183 мест в мире по уровню сложности согласования и получения разрешительных документов в сфере капитального строительства,[[70]](#footnote-70)* видимо исходя из этих соображенийна уровне ГРК РФ была принята попытка упорядочить этапы осуществления строительных работ.

Так частью 9 статьи 5.2 ГРК РФ установлено, что Правительство РФ устанавливает исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативно-правовыми актами для выполнения требований ст. 5.2. ГРК РФ при осуществлении строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, перечень таких документов установлен постановлением Правительства РФ от 25.12.2021 № 2490[[71]](#footnote-71).

Существует и тот блок градостроительных согласований работ по реконструкции, причем такой реконструкции при которой изменится внешний вид здания, который устанавливается на уровне субъектов РФ, например, популярный случай прохождения дополнительных процедур согласований при реконструкции объекта капитального строительства и получения дополнительных документов при получении разрешения на строительства в рамках выполнения работ по реконструкции, в том числе, заключается в согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства.

Так описывается эта процедура в известной работе «Юридический справочник застройщика»[[72]](#footnote-72), эта процедура относится ко второму блоку процедур осуществляемых при градостроительной деятельности, регулирование которых осуществляется на уровне местного законодательства, в случае если такой порядок определен самим субъектом Российской Федерации.

Понятие сноса объекта капитального строительства как отдельного вида работ, было введено пунктом 14.4 статьи РФ в 2018 году. Согласно этому определению снос объекта капитального строительства - ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей.

Снос объектов капитального строительства бывает двух видов, как следует из статьи 55.30 ГРК РФ данная статья регулирует порядок проведения работ по сносу в случае если объект физически перестает существовать, соответственно документом, в котором закрепляется технология производства работ и т.д. является проект организации работ по сносу, ну и смета в случае если такие мероприятия производится с привлечением средств бюджета, вместе с тем частью 8 статьи 55.30 ГРК РФ установлено, что настоящее положения не распространяются на случаи сноса объекта капитального строительства в целях строительства, реконструкции, которое проходит в общем порядке – то есть с разработкой проектной документации и т.д.

Соответственно, возникает интересный вопрос в плане проведения работ по реконструкции, это вопрос о том, что является ли реконструкцией, например, обрушение здания, которые ухудшают его характеристики, возникшее в следствии стихийного бедствия, аварии и иных форс-мажорных обстоятельства.

Автор Ильин Б. В. в своем труде говорит о том, что [[73]](#footnote-73)изменение параметров объекта капитального строительства, которое свойственно при проведении работ по реконструкции, должно произойти именно в результате проведения работ, а не вследствие непредвиденных обстоятельств, пример которых приведен выше. Автор ссылается на Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 08.10.2002 N КА-А40/6684-02 в котором рассматривался случай, когда в одном из зданий увеличилась внутренняя площадь в следствие переучета площади помещений, переустройства отдельных помещений, соответственно такие работы не являлись работами по реконструкции. Кроме того, по мнению Стрембелева С.В. при реконструкции происходит улучшение или ухудшение параметров здания, хотя, по мнению автора, такие оценки носят субъективный характер[[74]](#footnote-74).

В одном из достаточных свежих судебных дел, Арбитражным судом Дальневосточного округа была рассмотрена следующая ситуация в которой рассматривался вопрос о реконструкции объекта капитального строительства, возникшего в ходе обрушения части здания, остановимся на этом деле поподробнее[[75]](#footnote-75).

У администрации городского округа находится на праве собственности здание, по результатам осмотра было выяснено, что часть здания была разрушена в результате стихийного бедствия. В следствие чего, администрация провела работы по инвентаризации объекта недвижимости, кадастровым инженером был подготовлен технический план здания, согласно которому площадь здания уменьшилась. Администрация обратилась в территориальное управление Россрестера, в соответствии с подпунктом 6 пункта 5 статьи 14 Закона N 218-ФЗ, согласно которому государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав исключительно в случаях, если он осуществляется в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости[[76]](#footnote-76), с целью внесения изменений и уточнения сведений о кадастровом учете здания, которое частично обрушилось, но регистрирующий орган приостановил процедуру внесения изменений и предложил Администрации приложить к своему обращению документы, предусмотренные ст. 48, 51, 55 ГРК РФ, то есть проектную документацию, разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Росреестр посчитал, что в соответствии ст. 24 Закона о регистрации технический план содержит в себе сведения о здании в том числе отдельного помещения, на основании такого плана вносятся сведения о характеристиках здания в ЕГРН. В случае, если для составления технического плана не предусмотрена разработка проектной документации, то технический план составляется на основании декларации об объекте недвижимости. Но в случае с обрушенным зданием необходимо было составлять технический план на основании проектную документацию и остальных документов.

Поскольку у администрации всех этих документов не было, то администрация, посчитав что нарушаются ее экономические права, обратилась в суд с целью отмены решения местного Росреестра.

Суд посчитал, в том числе опираясь на заключение строительной экспертизы, которой было установлено, что в результате разрушения части стен, произошел фактический демонтаж части несущих стен, перегородок, крыши и т.д. Также суд указал на положения Приказа № 624, о котором мы уже говорили. Сославшись на то, что демонтаж несущих конструкций относится к видам работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

И видимо следуя логики соблюдения публичного законодательства с целью недопущения создания угрозы эксплуатации такого здания, суд пришел к выводу, что несмотря на то, что объект недвижимости подвергся реконструкции за счет обрушения части здания, а не в результате проведения строительных работ, соответственно собственник должен был разработать проектную документацию на выполнение работ по реконструкции, в последствии получить разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию. Следовательно, действия Россреестра в отказе внесения изменений о кадастре суд признал законным, до Верховного суда данное дело не дошло.

Конечно, на мой взгляд такое решение небесспорно, все-таки исходя из смысла понятия реконструкции установленного в ГРК РФ обрушение здания, не может считаться его реконструкций с точки зрения ГРК РФ, наверно такая логика больше присуща вопросам, которое рассматривает гражданское право в части гибели вещи, либо замены части исходной вещи на тождественную новую часть и соответственно возникновения вопроса о том, является ли такой объект прежним объектом или это уже новый объект, как это приводится в случае с парадоксом корабля Тесея. Но факт остается фактом, такое решение суда есть.

В делах, в которых судами рассматриваются работы по проведению реконструкции, для их полного и всестороннего рассмотрения судами, как правило, используются результаты судебных экспертиз в качестве доказательств по делу. При проведении таких экспертиз, экспертам, как правило, ставятся следующие вопросы: выполненные работы и какие виды работы в частности являются работами по реконструкции, создает ли угрозу жизни и здоровью граждан объект капитального строительства, нарушены ли технические регламенты, технические нормы и санитарные СП, СНиП, ГОСТ и другие, если нарушены то насколько существенно нарушены, требовалась ли разработка проектной документации, какого рода должны быть экспертизы проектной документации и т.д.

Рассмотрим, конкретное дело[[77]](#footnote-77) по иску публичного образования к лицу, осуществившему спорные строительные работы на объекте недвижимости, права на которое уже зарегистрированы и в которых отражаются основные моменты для подобной категории споров.

Истец – администрация муниципального образования, ответчик индивидуальный предприниматель.

Требований истца (предмет иска) - о признании здания хозяйственного корпуса, принадлежащего ответчику на праве собственности, самовольно реконструированным и обязании в течение 30 дней с момента вступления решения суда в законную силу привести указанный объект в соответствие с его первоначальными техническими характеристиками по состоянию на 22.07.2008, а именно: осуществить монтаж конструкций пристройки и устройство дверных проемов в несущих (капитальных) стенах с пробивкой проемов и устройством металлического усиления; демонтировать оборудование котельной, внутренние инженерные системы, оборудование здания, тепловую трассу, в том числе запорную арматуру и оборудование, колодцы, оборудование хлебопекарного цеха и две пристройки к зданию.

Ход рассмотрения дела - решением суда первой инстанции требования удовлетворены частично, суд признал спорное здание самовольно реконструированным; на предпринимателя возложена обязанность в течение 30 дней с момента вступления решения суда в законную силу произвести демонтаж инженерного оборудования котельной, расположенного в здании. В удовлетворении остальной части иска отказано.

Постановлением апелляционного суда данное решение оставлено без изменения.

Истец подает кассационную жалобу на решение нижестоящих судов, доводы кассационной жалобы основаны на том, что - спорный объект капитального строительства в сохраненном виде создает угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц, поскольку эксплуатируется в отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию; в результате выполнения предпринимателем работ по демонтажу пристройки, устройству дверных проемов в несущих стенах здания, монтажу в нем внутренних инженерных систем, оборудования хлебопекарного цеха был создан новый объект капитального строительства, а не произведена реконструкция прежнего объекта недвижимости; как итог, спорные объекты создают угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц, поскольку эксплуатируется в отсутствие разрешения на ввод его в эксплуатацию.

То есть, по мнению истца, если работы на объекте капитального строительства были выполнены без получения разрешения на строительство, без проектной документации, прошедшей экспертизу, без ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства после завершения работ, то нарушение требований ГРК РФ в этой части автоматически влечет угрозу причинения вреда публичным интересам при эксплуатации такого объекта недвижимости и в отношении такого объекта должны применятся последствия признания такого объекта недвижимости самовольной постройкой в соответствии со ст. 222 ГК РФ.

Вместе с тем, судом кассационной инстанции были отменены решения нижестоящих судов, дело было рассмотрено исходя из следующих фактов установленных входе судебного разбирательства и оказавших существенное значение для рассмотрения дела:

- При покупке здания предпринимателем, здание имело многочисленные дефекты, что подтверждается сведениями из документации о торгах (здание было продано посредством торгов), техническим паспортом. С целью устранения дефектов, ответчик провел в здании восстановительные работы на основании проекта перепланировки разработанного проектной документацией. Кроме того, ответчик переоборудовал часть помещений под котельную на основании проекта технического перевооружения, выполненные работы по устройству котельной получили согласования Ростехнадзора, то есть суд кассационной инстанции оценивает проектную документацию на перепланировку и техническое перевооружение, как некое соблюдение норм публичного права, в частности ГРК РФ об обязательном проектировании при выполнении работ по реконструкции объектов капитального строительства, установленного ст. 48 ГРК РФ.

Суд кассационной инстанции обращает свое внимание, что земельный участок и здание находится у ответчика на праве собственности, следовательно, ограничение на проведение реконструкции, которые следуют из частного права ответчиком соблюдены – земельный участок и здание находятся в собственности, кроме того суды нижестоящей инстанции не дали оценку того обстоятельства, что ранее в спорном помещении находилась котельная, то есть назначение помещений стало таким же как и раньше.

Судом делается вывод, что отсутствие разрешения на строительство не является единственным основанием для признания такого объекта самовольной постройкой и применения последствий в виде его сноса. Судами нижестоящих инстанций не была дана оценка в чем именно будет реализован публичный интерес муниципального образования если объект недвижимости будет снесен, интерес в сносе объекта в истцом не был доказан о чем говорится в пункта 29 Постановления № 10/22. Доводы администрации о том, что был создан новый объект недвижимости опровергаются судебной экспертизой, которой работы были признаны работами по капитальному ремонту и работами по реконструкции, в результате которых не был создан новый объект недвижимости.

В этом деле, как в принципе и в большинстве других, где рассматриваются подобные споры о признании проведенных работ незаконными (нарушение порядка проведения реконструкции), используются результаты экспертиз. Например, в рассматриваемом деле, в экспертизе эксперты указали, что выполненные работы являются изменением параметров объектов капитального строительства и их частей, то есть работами по капитальному ремонту и реконструкции, при которых новый объект не создается. Эксперты обосновали свою позицию тем, что проведенная реконструкция и работы по капитальному ремонту повлекли за собой не создание нового объекта, а только изменение архитектурно-строительного облика и технико-экономических показателей и параметров здания (площадь, инженерная оснащенность).

Вместе с тем, по моему мнению, вопрос о том, был ли создан новый объект недвижимости в результате работ по реконструкции следует отнести все-таки к вопросам права, которые должны быть решены судом, опираясь на результаты экспертизы. В любом случае, из анализа вышеуказанных дел можно сделать вывод, что зачастую в рамках одного дела у судов различные мнения на определение характера выполненных работ, соответственно можно сделать вывод, что существует некая неопределенность правовом регулирования указанных правоотношений.

**§ 2.3. Проблемы обращения взыскания на объект недвижимости, который был реконструирован**

Затронем вопросы гражданского права, возникающие при выполнении работ по реконструкции объекта недвижимости. Стоит отметить, что в процессе написания данной работы был принят Федеральный закон от 21.12.2021 N 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», как следует из названия этого закона в часть первую ГК РФ внесены изменения, которое должны вступить в силу с 01.03.2023 года и которые имеют значение для темы данного исследования.

Данным законном существенным образом затрагивается судьба объекта недвижимости после его реконструкции, выделим интересные новеллы. Так в новой статье 141.3 установлено, что здания и сооружения являются недвижимыми вещами (статья 130). Здания и сооружения создаются в результате строительства.

Здания и сооружения могут быть образованы в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, единого недвижимого комплекса) или в результате объединения нескольких недвижимых вещей (зданий, сооружений, всех помещений и машино-мест, расположенных в одном здании, сооружении) (пункт 2 статьи 141.3).

Изменение характеристик здания или сооружения не влечет образования новых здания или сооружения, если иное не установлено законом (пункт 3 статьи 141.3).

В отдельный вид недвижимости после вступления в силу этих изменения будет выделены помещения - Помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях (пункт 1 ст. 141.4 ГК РФ).

Помещения, машино-места как недвижимые вещи могут быть образованы в том числе в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, в которых они образуются, помещения), объединения смежных недвижимых вещей (помещений, машино-мест) либо в результате реконструкции здания, сооружения, при проведении которой образуются помещения, машино-места как новые недвижимые вещи (пункт 3 ст. 141.4 ГК РФ).

При перепланировке помещений, машино-мест могут быть образованы иные помещения, машино-места путем объединения смежных помещений, машино-мест или раздела помещений, машино-мест. В остальных случаях осуществления перепланировки помещение, машино-место сохраняются как недвижимая вещь, в том числе в измененных границах (пункт 5 ст. 141.4 ГК РФ).

Видимо банки, порою сталкиваясь с практикой невозможности или затруднительности обратить взыскание на заложенное недвижимое имущество после его реконструкции, пролоббировали в свою пользу и следующее норму, так пунктом 2 статьи 141.5. установлено, что обременение, установленные в отношении исходной недвижимой вещи, сохраняются в отношении всех образованных недвижимых вещей, если настоящим Кодексом или соглашением собственника исходной недвижимой вещи с лицом, в пользу которого установлено обременение, не определено иное.

Интересная новела была принята в отношении линейных объектов, так в пункте 3 статьи 141.5 ГК РФ будет установлено, что при разделе линейного объекта, в том числе при осуществлении которого не производится его реконструкция, могут быть образованы один или несколько линейных объектов, включая линейный объект, раздел которого осуществлен, с измененными параметрами.

В общем, все меняется, гражданский кодекс не является исключением и как уже говорилось выше, на мой субъективный взгляд, видимо часть таких изменений была пролоббирована банками, у которых возникло такое желание при невозможности обращать взыскание на заложенное имущество.

Несмотря на то, что понятие «эластичность залога» на законодательном уровне не закреплено, такую формулировку часто используют профессиональные юристы, в том числе судьи в своих решениях, авторы в своих научных трудах. Например, в постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа по делу N А32-12456/2018 суд использовал следующую формулировку и определил такое понятие как «эластичность залога» применительно к ситуации, когда погашение записи в едином реестре записи о регистрации договора об ипотеке объекта незавершенного строительства в случае завершения его строительства автоматически не происходит в силу факта завершения строительства, поскольку исходя из смысла гражданского законодательства залог рассматривается как «право на ценность заложенного имущества», которое должно сохраняться при различных трансформациях предмета залога до тех пор, пока будет существовать фактический или юридический заменитель этой ценности.

А.Г. Карапетов в своем труде обозначил эластичность залога, через формулу: залог – это право на ценность заложенного имущества, следовательно если меняется внешняя форма такого имущества, залог все равно сохраняется до того момента, пока будет существовать фактический или юридический заменитель этой ценности[[78]](#footnote-78).

В соответствии с пунктом 3 ст. 352 ГК РФ залог прекращается в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным пунктом 2 статьи 345 ГК РФ[[79]](#footnote-79). Следовательно, если произойдёт фактическая полная гибель заложенной вещи, то и залог прекращается, в этом случае эластичность залога может и не сработать, что логично, поскольку сложно представить, как может сохраниться залог на уничтоженный объект залога, если, например, нет осложненного элемента в виде строительства нового объекта недвижимости на земельном участке, на котором находился такой объект недвижимости, и который также находится в залоге. Такой подход сохранения залога при гибели объекта недвижимости, строительстве нового объекта недвижимости на находящийся в залоге земельном участке может следовать из статьи 64.2 Закона об ипотеке[[80]](#footnote-80).

При этом, классическое правило распространение «эластичности залога» на объект недвижимости будет достройка такого объекта, легальная реконструкция, тем более обычный капитальные ремонт или перепланировка (законная).

Вместе с тем при изменении предмета ипотеки в период действия договора об ипотеке не означает ни физической, ни юридической гибели предмета залога, которая по смыслу подпункта 3 пункта 1 статьи 352 ГК РФ влечет прекращение залога.

Практика ВС РФ, ВАС РФ и арбитражных судов сформулировала позицию, что при реконструкции здания (разделе заложенного помещения) залог сохраняется[[81]](#footnote-81), в том случае если залогодатель, собственник здания, после его реконструкции не обращается в Росреестр за регистрацией своего права собственности на вновь образованное здание, Росреестр самостоятельно не регистрирует право собственности, ни ипотеку.

Исходя из правовых позиции ВС РФ ВАС РФ, ни ГК РФ, ни Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не требуют для сохранения силы договора об ипотеке внесения в него изменений, касающихся описания предмета ипотеки и его оценки, и регистрации этих изменений. Следовательно, договор ипотеки сохраняет свою силу и без регистрации изменений в этот договор, касающихся реконструкции предмета ипотеки.

Например, в обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1[[82]](#footnote-82) приводилось определение ВС РФ по делу N 18-КГ16-102 , в котором собственник объектов недвижимости пытался через суд обязать Росреестр исключить сведения о нахождении объектов недвижимости, на том основании, что фактические параметры таких объектов не соответствуют сведения в ЕГРП. Суд посчитал, что по смыслу действующего законодательство, условие о предмете ипотеки считается согласованным в случае, если его описание в договоре ипотеки соответствует указанным в ЕГРП сведениям о праве собственности залогодержателя на такой предмет, следовательно, если на момент заключения договора ипотеки содержащееся в нем описание предмета ипотеки соответствовало требованиям закона, то такой договор ипотеки сохраняют свою силу, даже если есть различие между сведения из реестра и физическими свойствами объекта, то есть залог сохраняется и на видоизменном объекте.

При проведении работ по реконструкции и регистрации права собственности на такой объект, регистрирующие органы вносят запись об ипотеке при регистрации права собственности на реконструированное здание в соответствии с пунктом 26 Методических рекомендаций утвержденных приказом Росрегистрации № 113[[83]](#footnote-83), пункта 71 Порядка утвержденного Приказом Росреестра № П/0241.[[84]](#footnote-84)

Возникают сложности в обращении взыскание на здание, которое после возникновения залога было реконструировано, но право собственности и право залога на новое здание не зарегистрировано или еще хуже была проведена самовольная реконструкция.

Приведем примеры, Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области было рассмотрено дело А56-49980/2009, в этом деле между банком и заемщиком, было заключено соглашение о предоставлении кредита, в обеспечение кредита между банком и другим обществом был заключен договор об ипотеке, по которому другое общество (ООО «Велиор») передал в залог Банку: здание авто заправочной станции и земельный участок, на котором находилась такая АЗС.

ООО «Велиор» передал АЗС в аренду на 11 мес. Другому обществу - ЗАО «Октан». ЗАО «Октан» провело реконструкцию АЗС без согласований и отказалось ее возвращать Велиору. В результате реконструкции площадь АЗС сократилась до 563 кв.м. ООО «Велиор» обратился в арбитражный суд, который свои решением признал за ООО «Велиор» право собственности на реконструированную АЗС как на самовольную постройку[[85]](#footnote-85). ООО «Велиор» получил новый кадастровый паспорт на АЗС с другими характеристиками объекта невдвижмости 563 кв.м., но ООО «Велиор» не обращался в Росреестр за регистрацией права собственности на реконструированную АЗС. Кредитные средства не были возвращен, поэтому Банк обратился в суд с иском об обращении взыскания на предмет залога - здание АЗС (со старой площадью, и с учетом того кадастрового паспорта, который был составлен на момент обременения залогом) суд обратил взыскание на предмет залога[[86]](#footnote-86), с той аргументацией, что несмотря на реконструкцию залог не прекратился, поскольку изменение объекта недвижимости не прекратило право залога, который распространился на изменённый объект недвижимости.

Вместе с тем, в этом деле сложности возникли в момент исполнения судебного решения, поскольку судебный пристав отказался реализовывать такой объект недвижимости, в отношении которого не зарегистрированы прав собственности, и отсутствия у пристава правоустанавливающих документов на здание АЗС, прекратив исполнительное производство. Решение пристава удалось обжаловать в апелляционной инстанции, судом был сделан вывод, что торги проводить можно, указав, площадь объекта недвижимости со старыми характеристиками, но приложив новый кадастровый паспорт, сформированный после проведения реконструкции, указав в извещении о проведении торгов, что была проведена реконструкция объекта недвижимости.

На мой взгляд, такое решение небесспорно, с учетом того, что если предметом торгов является объект недвижимости, то в силу принципов внесения сведений о таком объекте недвижимости в реестры, в которых содержаться записи о сведениях об объектах недвижимости и правоустанавливающих документов на них, то и продавать с торгов объект недвижимости можно, когда на него сформированы все правоустанавливающие документы, в не зависимости от того обстоятельства будет или нет внесены изменения в договор залога.

Еще одно дело со схожими обстоятельствами, было рассмотрено Арбитражным судом Северо-Кавказского округа в 2021 году[[87]](#footnote-87). ООО «Партнер» (далее – должник) заключил кредитный договор с банком, кредит обеспечивался залогом недвижимого имущества должника – здание с площадью 1227 кв.м., право аренды земельного участка на котором располагалось здание. Должник свои обязательства перед кредиторами не выполнил, которые включали в себя не только банк, выдавший кредит должнику. Конкурсный управляющий сформировал конкурсную массу должника в единый лот и приступил к проведению торгов, по результатам повторных торгов с победителем был подписан договору купли-продажи имущества должника, здания.

Вместе с тем, в этом деле о банкротстве помимо банка были еще кредиторы, вот они и обратились в суд с заявлением о признании недействительными торгов по продаже имущества должника и договора купли-продажи, заключенного по результатам таких торгов, поскольку по мнению истцов, торги про продажи недвижимого имущества должника являются недействительными, в связи с тем, что отчуждаемое имущество являлось самовольным объектом строительства, а конкурсный управляющий сформировал лот без учета всех фактических свойств имущества, что уменьшило цену лота – занижена стоимость имущества, тем самым были нарушены права заявителя, как участников процедуры банкротства на удовлетворении своих требований, поскольку вырученная стоимость имущества позволила удовлетворить только интересы банка.

Не будем вдаваться в подробности всех доводов заявителей, выделим основной, по мнению заявителей, в качестве основания для признания торгов недействительными является тот факт, что на продажу выставлено здание без учета самовольно возведенных пристроек, увеличивших площадь здания с 1619, 5 кв. м до 2208, 5 кв. м; следовательно, были существенно изменены характеристики объекта недвижимости, здание является самовольной постройкой в понимании ст.222 ГК РФ, а конкурсный управляющий должника выставил на продажу объект, не соответствующий действительности.

Нижестоящие суды этот довод рассмотрели и отклонили, посчитав, что самовольная реконструкция объекта недвижимости не свидетельствует об утрате залога на такое имущество и не исключает продажу такого объекта недвижимости путем проведения торгов, суды также указали, что самовольную постройку нельзя признавать вещью, то есть объектом гражданских прав, следовательно организатор торгов включил в лоты такие сведения об объекте недвижимости, которые содержались в ЕГРН и договоре залога, а покупатель такого спорного объекта с таким правовым режимом объекта недвижимости не возражал.

Кассационный суд такие выводы судов не поддержал, решения по делу отменил и направил дело на новое рассмотрение по следующим основаниям. Во – первых, по этому объекту конкурсный управляющий обращался с исковыми требованиями направленными на легализацию спорного объекта недвижимости, судами первой и апелляционной инстанции признали его право собственности на такой объект, но кассационный суд отменил решения нижестоящих судов и направил дело на новое рассмотрение, поскольку судами не исследовался в должной мере вопрос об отсутствии разрешения на строительство при выполнении работ по реконструкции, о наличии сведений, что данный объект может представлять угрозу охраняемым законам интересам общества в части безопасности такого объекта, о соблюдение требований пожарной безопасности при его самовольной реконструкции и т.д., На стадии повторного рассмотрения дела в суде первой инстанции конкурсный управляющий от исковых требований отказался, следовательно, изменить правой режим объекта самовольной постройки на легальный не получилось.

В рамках дела об обжаловании результатов проведения торгов, суд кассационный инстанции установил, что в ходе реконструкции здания было создано несколько пристроек к зданию, которые функционально и технологически связанны с ним едиными местами общего пользования, инженерными сетями и по своей сути являются неотделимыми от основного здания, то есть образуют вместе уже новый единый объект недвижимости. Кроме того, кассационный суд обратил внимание на факты, видимо которые обладают и преюдициальными свойствами, поскольку материалами судебного дела рассматривающего вопросы о легализации такой реконструкции было установлено, что реконструированный объект построен с нарушениями норм и правил, прежнее здание перестало существовать и суды должны были исследовать вопрос о возможности продажи реконструированного здания с торгов, а также после реконструкции объекта такой объект стал выходить за пределы земельного участка и границ красных линий, и вопрос о нарушение либо отсутствие нарушения прав публично-правовых образований кассационный суд вынес на отдельное рассмотрение судами при повторном рассмотрении дела.

Соответственно, по результатам торгов был заключен договор купли-продажи объекта недвижимости с площадью 1619, 5 кв. м вместе с тем, фактическая площадь объекта составляет 2208, 5 кв. м, следовательно, нельзя сказать о том, что продан и куплен именно тот объект недвижимости, в отношении которого зарегистрированы права в ЕГРН. Верховный суд определением от 18 августа 2021 г. N 308-ЭС21-13466 оставил в силе решение суда кассации, в настоящий момент по существо спор не разрешен[[88]](#footnote-88).

В данном деле, не было указано, был ли зарегистрирован Росреестром договор купли-продажи спорного объекта недвижимости, но возникает вопрос, а возможно ли в данном случае зарегистрировать переход права, пока право собственности на реконструированное здание не зарегистрировано в ЕГРН.

Возможно, если бы реконструкция была законной, то если бы обращение взыскания на залог проходило в судебном порядке можно было бы по пойти по пути, в котором судебный пристав обратился бы за регистрацией недвижимости, на которую обращается взыскание, в порядке статьи 66 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», соответственно продавать после регистрации права собственности на реконструированный объект с торгов уже реконструированный объект. Но если реконструкция самовольная, и решениями судов ее уже не легализовать, в таком случае как мне кажется, такой объект вообще нельзя продавать, необходимо приводить его в первоначальное состояние, вопрос только за чей счет, в деле о банкротстве наверно за счет уменьшения конкурсной массы.

Например, представим такую ситуацию, можно ли продавать с торгов заложенное имущество, которое например в следствие законной реконструкции перешло в режим объекта капитального строительства,[[89]](#footnote-89) но реконструкция не была завершена, ввод в эксплуатацию не получен, соответственно, такая недвижимость превратилась в объект незавершенного строительства. Хотя конечно про объект незавершенного строительства Е.А. Суханов говорил, что это странные объекты (вещи), неизвестные никаким другим правопорядкам[[90]](#footnote-90), вероятнее всего, что надо регистрировать права на такой объект незавершенного строительства, а с учетом того, что в обороте существуют и договоры купли-продажи будущей вещи, да и сам объект незавершенного строительства указан в ГК РФ в качестве вида недвижимости, соответственно и объект незавершенного строительства является оборото способным[[91]](#footnote-91). Что собственно и подтверждается постановлением Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 N 1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства» согласно данному постановлению им регулируется порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных по результатам аукциона, в связи с прекращением действия договоров аренды таких земельных участков[[92]](#footnote-92).

**Глава 3. Работы по капитальному ремонту и перепланировке объекта капитального строительства (недвижимости)**

**§ 3.1. Работы по капитальному ремонту объекта капитального строительства**

Пунктом 14.2 статьи 1 ГРК РФ установлено, что под капитальным ремонтом понимается капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Определение капитального ремонта линейных объектов установлено в пункте 14.3 статьи 1 ГРК РФ.

[Методикой](consultantplus://offline/ref=3BED85FA730FD0CD0AF3EF3B8932A6D68E83C792B6007E2B2E5CA3BDE348495C61172935005CF0ZEO9L) определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004, утвержденной Постановлением Госстроя России N 15/1 от 05.03.2004, предусмотрено, что к капитальному ремонту зданий и сооружений относятся работы по восстановлению или замене отдельных частей зданий (сооружений) или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом и разрушением на более долговечные и экономичные, улучшающие их эксплуатационные показатели.

Если обратиться к пункту 3.11 Положения о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений МДС 13-14.2000, утвержденного Постановлением Госстроя СССР N 279 от 29.12.1973, которой еще недавно действовал и активно применялся в судебной практике то к капитальному ремонту производственных зданий и сооружений относятся такие работы, в процессе которых производится смена изношенных конструкций и деталей зданий и сооружений или замена их на более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности ремонтируемых объектов, за исключением полной смены или замены основных конструкций, срок службы которых в зданиях и сооружениях является наибольшим (каменные и бетонные фундаменты зданий и сооружений, все виды стен зданий, все виды каркасов стен, трубы подземных сетей, опоры мостов и др.).

Пунктом 5.1 Приказ Госкомархитектуры N 312 действующим по настоящее время установлено, что капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории.

Таким образом, можно примерно сформулировать, что отличие капитального ремонта от реконструкции состоит в том, что при реконструкции либо затрагиваются работы по существенному изменению характеристик объекта капитального строительства либо изменяется сущность объекта, создается новый объект[[93]](#footnote-93) (появляются новые качественные и количественные характеристики), а при капитальном ремонте сущность объекта не меняется, производится замена или восстановление неисправных элементов на более прочные и долговечные с улучшением и модернизацией отдельных элементов (включая отдельные несущие элементы) зданий и как уже говорилось выше новый объект недвижимости не создается.

Хотя конечно, границы между капитальным ремонтом и реконструкцией как и в законодательстве так и особенно на практике не совсем чёткие, и например полный ремонт кровли или водопровода можно без всяких колебаний отнести к работам по капитальному ремонту, то существуют и такие работы, которые очень схожи с реконструкцией, так авторы труда «Справочник застройщика»[[94]](#footnote-94) считают, что существуют значительное количество примеров в судебной практики, подтверждающего, что такие границы обнаружить сложно.

К таким случаям относятся следующие примеры – если в результате неких работ увеличилась площадь здания, при этом не были затронуты конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности зданий то это не работы по реконструкции, но например обустройство вентилируемого фасада здания можно отнести к работам по реконструкции, а не капитального ремонта, поскольку затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания[[95]](#footnote-95).

Дела, в которых суд оценивает, является ли выполняемые работ реконструкцией или капитальным ремонтом можно условно выделить на следующие основные категории:

- споры из налоговых правоотношений поскольку затраты на капитальный ремонт можно учесть при расчете налога на прибыль сразу после того, как закончены работы (ст.260 НК РФ), в том время как, при реконструкции увеличивается балансовая стоимость основного средства – здания и списывается через амортизационные отчисления (п.2.ст. 257 НК РФ) то есть для бизнесмена выгоднее улучшение своего объекта недвижимости, используя работы по капитальному ремонту.

- споры о проведении работ по реконструкции, а не капитального ремонта, которые были приведены в нарушении требований ГРК РФ, что повлекло создание объекта самовольной постройки, в том числе административные споры, возникши в ходе осуществления государственного строительного надзора, либо споры об отказе регистрирующего органа внести изменения в ЕГРН, после проведенных работ.

- споры о нецелевом использования бюджетного финансирования выделенного на капитальный ремонт, при фактическом проведении реконструкции.

В чем сложность тогда провести работы по реконструкции, а не искать пути через капитальный ремонт, дело в том, что работы по реконструкции требуют получения разрешения на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями ГРК РФ, и для этого выполнить большое количество действий.

Соответственно, с учетом того, что бюрократические процедуры при проведении капитального ремонта практически полностью отсутствуют, часто под видом капитального ремонта проводятся достаточно обширные строительные работы, также стоит отметить, что например, при выполнении работ по капитальному ремонту объекта капитального строительства, нарушение требований ГРК РФ при выполнении таких работ, не будут создавать для его собственника рисков признания объекта недвижимости самовольной постройкой, поскольку новый объект недвижимости при капитальном ремонте не создается, а лишь улучшается старый, но это применимо только в случае если это на самом деле работы по капитальному ремонту, в то время как может выясняться, например, при внесении изменений в сведения о кадастровом учете, что данные работы по мнению Росреестра к капитальному ремонту не относятся. Как следует из статьи О.А. Жарковой на практике часто происходит подмена капитальным ремонтом реконструкции[[96]](#footnote-96).

Приведем примеры, когда под видом капитального ремонта проводят работы больше похожие на реконструкцию так: в Кронштадте на улице Комсомола под видом капитального ремонта возводится склад[[97]](#footnote-97), судя по фотографиям приведенным в публикации склад практически полностью отстраивается заново, о чем и говорится в публикации, кроме того административные органы сделали вывод о том, что такие работы больше похожи на работы по реконструкции, про дальнейшую судьбу здания в статье не упоминается.

На Измайловском бульваре (у ТК «Варшавский экспресс») капитально отремонтируют дореволюционное здание с добавлением ему мансардного этажа *(прим. допускаем, что в статье могут содержатся неточности)*, при этом в статье говорится что работы согласованы с КГИОП[[98]](#footnote-98) ,что на мой взгляд очень странно, во - первых в статье говорится, что чердак заменят мансардой, в этом случае если произойдёт увеличение этажности то добавление площади - это все таки скорее реконструкция, во – вторых, КГИОП действует в рамках Закона № 73-ФЗ, а в нем отсутствует понятие капитального ремонта, соответственно о каком виде согласования говорится в статье не совсем понятно, поскольку не упоминается такой вид работ, который схож с тем о чем говорится в статье как приспособление объекта культурного значения к современному использованию, как раз такие виды работ и согласует КГИОП.

В г. Ломоносове капитально отремонтировали казарму на ул. Швейцарской, в последствие там будет расположено 16 квартир[[99]](#footnote-99).В статье говорится, что это здание является местным памятником. В статье не упоминается, что работы осуществляются на основании разрешения на реконструкцию или на основании приспособления под современные использования в соответствии с 73- ФЗ, из статьи непонятно как выглядит проектная документация и на каком основании будет происходить регистрация прав на квартиры.

В Кронштадте, в рамках программы «молодежи доступное жилье» силами городского акционерного общества будет произведен полный капитальный ремонт с заменой всех коммуникаций и инженерных систем, усилением или частичной заменой несущих конструкций, с полной перепланировкой всех квартир, которые были в этом доме ранее видимо. Кром того, здание является памятником. В статье указано только, что разработана проектно-сметная документация.[[100]](#footnote-100)

Для нас интересен вопрос, а как будут зарегистрировано право собственности на такие отдельные помещения после проведения капитального ремонта, поскольку получения документа о вводе объекта в эксплуатацию при завершении капитального ремонта не предусмотрено.

На практике наиболее распространённые способы избежать этих процедур - это капитальный ремонт здания и (или) перепланировка внутреннего пространства, а в случае если потребуется вносить изменения в правоустанавливающие документы, пытаться это сделать на основании технических планов и декларации об объекте недвижимости или документов о перепланировке используемого в жилищном законодательстве. Иногда такой способ используют собственники зданий, когда проводят внутри своих зданий перепланировку, например, для устройства второго этажа или антресолей, с целью дальнейшего создания новых помещений или увеличение (уменьшения) кадастровой стоимости помещений или здания, например, если существует вероятность продажи такого здания или его выкупа для удовлетворения публичных нужд государства, где кадастровая стоимость объекта недвижимости имеет значение. Следовательно, проведение таких работ может быть в «серой зоне», с учетом того, что понятие перепланировки относится к жилищному законодательству.

В письме Минэкономразвития России от 04.04.2017 N Д23и-1881 говорится о том, что в соответствии с пунктом 4 части 5 статьи 14, части 3 статьи 40 Закона N 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета всех помещений осуществляется по заявлению собственника здания (сооружения), если право собственности на здание зарегистрировано, к которому прилагается технический план здания, содержащий необходимые для государственного кадастрового учета всех помещений сведения.

Также, в помощь застройщикам может прийти письмо Минэкономразвития от 22 апреля 2019 г. N ОГ-Д23-3767. В данном письме говорится о том, что в зависимости от характера изменений, (изменение внутренней конфигурации помещений, не затрагивающее несущие конструкции здания, изменение фасада, работы, затрагивающие несущие конструкции здания) и назначения помещения перечень необходимых документов может быть определен Градостроительным, Жилищным кодексами и т.п. Если выполненные работы не являются работами по реконструкции в соответсвтии с понятием реконструкции используемом ГРК РФ, подготовка технического плана помещения осуществляется на основании декларации об объекте недвижимости с приложением в качестве обоснования результатов кадастровых работ. Если затрагиваются конструктивные элементы, характеристики безопасности здания, то данные работы являются работами по реконструкции при которых необходимо разрабатывать проектную документацию, получать разрешение на строительство, ввод в эксплуатацию, следовательно, технические планы разрабатываются уже на основании этих документов[[101]](#footnote-101).

Еще при действие прежнего регистрационного законодательства письмом Минэкономразвития России от 14.04.2015 N Д23и-1578 было издано разъяснение, в котором Минэкономразвития допускал кадастровый учет помещений на основании декларации о недвижимости, которые возникли в процессе раздела другого помещения, если такой раздел происходил в границах существующих строительных конструкций, при котором не изменяется план этажа, план здания (сооружения), в котором такое помещение расположено.

Следовательно, зарегистрировать отдельные помещения как объекты права собственности после проведенного капитального ремонта, который, иногда может быть с полным переустройством внутренних помещений наверно можно, если происходит кадастровый учет помещений в здании, представляющим единый объект недвижимости информация о котором содержится в ЕГРН, а впоследствии происходит уже изменений сведений о помещениях и отчуждение таких помещений как индивидуально-определенную вещи на основании договора купли-продажи.

Кстати, здесь в помощь может прийти жилищное законодательство Санкт-Петербурга, например, Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.02.2005 N 112 «О создании межведомственных комиссий», поскольку этим постановлением регулируются правоотношения по переустройству и (или) перепланировке в том числе нежилых помещений, о нем подробнее поговорим в следующем разделе.

Но опять же, как в деле которые мы рассмотрели ранее (Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 09.07.2020 N Ф03-2446/2020 по делу N А51-17989/2019) при внесении изменений в сведения о кадастре недвижимости существует риск, что регистратор откажет вносить изменения на основании того, что посчитает, что основанием для внесения является весь комплект документов, предусмотренных ГРК РФ поскольку выполнены работы относятся к реконструкции, а не технический план разработанный на основании декларация о недвижимости.

Схожая ситуация была рассмотрена Арбитражным суда Северо-Западного округа.[[102]](#footnote-102) В этом деле Общество провело некие строительные работы в здании по устройству мансарды, кадастровый инженер подготовил технический план здания и составил заключение, согласно которому строительные работы проведены на существующем чердачном пространстве без вмешательства в несущие конструкции основного здания и превышения предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и на основании этих документов Общество предприняло попытке о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости, но получило отказ в связи с непредставлением документом необходимых для регистрации прав после проведении реконструкции (разрешение на строительство, разрешение на ввод в эксплуатацию).

Суд поддержал решение Росреестра поскольку было установлено, что с момента первичной инвентаризации здания в 1932 году и по состоянию на 1995 год отсутствуют сведения о наличии чердака в здании соответственно произведены строительные работы, вследствие которых изменились параметры объекта капитального строительства (количество этажей, высота, площадь, объем) и такие работы являлись реконструкцией, что влекло обязанность для Общества в соблюдении всех требований ГРК РФ для производства таких работ.

Существуют и примеры удачного проведения работ по капитальному ремонту и регистрации внесения изменений в сведения о кадастре, правда в судебном порядке. Приведем пример такого дела.

АО "Тольяттисинтез" обратилось в Управление Росреестра с заявлением от государственном учете изменений в отношении объекта недвижимости – линейного объекта капитального строительства - сооружения с кадастровым номером 63:09:0301140:2379, в части изменения основной характеристики вышеуказанного сооружения - протяженности с приложением технического плана сооружения[[103]](#footnote-103).

Управление Росреестра во внесений изменений в отношении сведений кадастрового учета, посчитав, что выполненные работы относятся к реконструкции, следовательно внесений изменений происходит на основании документов о разрешении на строительства, вводе в эксплуатации и т.д.

Поскольку АО "Тольяттисинтез" проводила такие работы без разрешения на строительство, то таких документов у общества не было и общество оспорило решение Россреестра в судебном порядке.

При рассмотрении дела Судами было установлено, что согласно заключению кадастрового инженера, отраженного в техническом плане, частичный демонтаж одного их составных элементов сооружения не изменил качество (класс, категория, грузоподъемность) железнодорожного пути, не изменилась полоса отвода или охранная зона, в результате проведенных работ демонтирована часть сооружения, которая составляет менее 10% общей протяженности сооружения, отдельное сооружение не было создано. Соответственно, выполненные работы относились к капитальному ремонту, разрешение на строительство не требовалось как ввода в эксплуатацию, значит внесений изменений в сведения о кадастровом учете должно происходить на основании технического плана.

Какие меры можно принять для снижения рисков нарушения градостроительного законодательства, можно постараться обратиться в орган исполнительной власти, выдающий разрешение на строительство и постараться получить письменный ответ о том, что такие работы не требуют получения разрешения на строительство, например, являются работами по капитальному ремонту, но такой ответ не даст безусловной защиты от возможных исков[[104]](#footnote-104).

Пример, когда такой ответ орган власти уполномоченного выдавать разрешения на строительство может благотворно повлиять на ситуацию можно увидеть в следующем деле — это определение Верховного суда от 4 июня 2018 г.[[105]](#footnote-105) Общество провело работы по перепланировке части помещений входящих в здание, кадастровый инженер оформил новый технический паспорт, Общество обратилось в управление Росреестра за внесением изменений в сведения кадастрового учета, Росреестр отказался вносить такие изменения посчитав, что выполненные работы были работами по реконструкции, а значит основанием для внесения изменения является документы получаемые в рамках выполнения работ при разрешении на строительство.

В ходе рассмотрения дела судом было установлено в том числе исходя из заключения строительной экспертизы, что работы по изменению планировки помещений, при которых не были затронуты несущие строительные конструкции не являются работами по реконструкции. Кроме того, в качестве одного из доказательств по делу суд принял письмо органа исполнительной власти уполномоченного выдавать разрешения на строительство - Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области согласно, которому проведенные работы не могут быть квалифицированы как работы по реконструкции.

Соответственно, получение таких ответов от органа власти может повлиять положительно в пользу застройщика, но не это не является каким-то универсальным способом, гарантирующим в дальнейшем отсутствие сложностей при обращении в регистрирующие органы.

Периодически, судами рассматриваются дела о спорах, какой вид строительных работ относится к капитальном ремонту или реконструкции в зависимости от итогового результата, так Федеральный арбитражным судом Северо-Западного округа рассматривался иск Администрация городского округа «Город Калининград» к ООО «РГС Недвижимость» о приведении в первоначальное состоянии подземную автостоянку. Администрация настаивало на том, что выполненные работы и изменение функционального значения помещений здания (стоянки) являются работами по реконструкции в отношении которых не было получено разрешение на строительство, вместе с тем общество доказало и суд поддержал такие доводы, о том что в данном случае выполненные работы не связаны с изменением параметров несущих конструкций, затрагивающих характеристики безопасности и надежности здания, не являются реконструкцией и не требуют выдачи разрешения на строительство в порядке статьи 51 ГРК РФ.

Следовательно, граница между реконструкцией и капитальным ремонтом достаточно тонкая, поскольку выше я приводил наглядные примеры как под видом капитального ремонта полностью восстанавливаются здание, вопрос в рисках, которые каждый оценивает для себя сам.

При капитальном ремонте застройщик с 2020 г. не обязан разрабатывать даже проектную документацию, кроме раздела сметы, если работы финансируются с привлечение бюджетных средств и об этой ситуации мы порассуждаем ниже, получать разрешение на строительство и вводить здание в эксплуатацию. Можно сказать, что капитальный ремонт как способ осуществления строительных работ является достаточно эффективным способом, особенно, если получается спланировать деятельность таким образом, что после завершения работ получится внести изменения в ЕГРН, если это потребуется.

**§ 3.2.Один из видов экспертизы проектной документации на выполнение работ по реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства**

Одной из публичных процедур регулируемой ГРК РФ, которая претворяет в жизнь осуществление работ по строительству, реконструкции или капитальному ремонту легальным способом является разработка проектной документации и ее последующая государственная или негосударственная экспертиза, такие правила установлены в статье 49 ГРК РФ и ряде подзаконных актов речь, о которых пойдет ниже.

В данном параграфе, затронем тему одного из вида экспертизы проектной документации, которую необходимо проходить если проведение работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства осуществляется с привлечением бюджетных средств. Соответственно, для капитального ремонта это единственная экспертиза, которую необходимо проходить, если финансирование осуществляется с привлечением бюджетных средств.

Требование к разработке проектной документации при реконструкции или капитальном ремонте являются разными, если в редакции ГРК РФ 2011 года при капитальном ремонте было необходимо разрабатывать проектную документацию, если затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, а в последующем в ГРК РФ была добавлена часть 12.2 в статью 48 ГРК РФ, согласно которой при капитальном ремонте осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации, то в настоящее время частью 12.2 гласит о том, что если капитальный ремонт объекта капитального строительства финансируется с привлечением бюджетных средств, то разрабатывается сметная документация, как один из разделов проектной документации, в остальных случае разработка проектной документации и объемы такой документации находятся на усмотрение застройщика.

Соответственно и экспертиза в части проектной документации на капитальный ремонт может проводиться по инициативе лица осуществляющего строительство, но экспертиза в части определения достоверности сметной стоимости строительства – реконструкции и (или) капитального ремонта, в случаях если выполнение таких работ финансируется за счет бюджетных средств проводится в обязательном порядке как при реконструкции так и при капитальном ремонте, в силу статьи 8.3, части 5 ст. 49 ГРК РФ.

Частью 5 статьи 49 ГРК РФ уставлено, что в предмет экспертизы входит:

- экспертиза на соответствие требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, в области охраны окружающей среды, государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям к безопасному использованию атомной энергии, требованиям промышленной безопасности, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, результатам инженерных изысканий.

– определение достоверности сметной стоимости строительства, в случая установленных ст.8.3 ГРК РФ, то есть такая экспертиза проводится для специальных субъектов, связанных с финансированием строительных работ из бюджетов различных уровней.

Вышеуказанная норма определяющая самостоятельный предмет экспертизы содержалась в части 5 ст. 49 ГРК РФ не всегда, а появилась там в ходе эволюции развития градостроительного законодательства и обретением ГРК РФ новых норм, регулирующих правоотношения в области сметного образования.

Нормативное регулирование проведение такой экспертизы претерпевало изменения, а в определённый период времени существовала острая правовая неопределённость в вопросах точного определения случаев капитального ремонта объекта капитального строительства при которых необходимо проходить такую экспертизу. Острота неопределённости касалась всех участников этого процесса, включая организации, которые такую экспертизу проводили.

Важно понять природу возникновения такой экспертизы, она берет свое начало из бюджетных правоотношений, ведь изначально в ГРК РФ не содержалось норм о сметном регулировании, определении сметных нормативов и т.д., они появились потом в рамках глобальной реформы системы сметного ценообразования, на которое было затрачено много средств и времени.

То, что наличие привлекаемых из бюджетов средств на выполнение строительных работ, автоматически является основанием для проведение такой экспертизы можно увидеть, например, из пункта 2 части 2 статьи 49 ГРК РФ где говорится о том, что экспертиза не проводится в отношении домов блокированной застройки в случае, если количество этажей в таких домах не превышает трех, при этом количество всех домов блокированной застройки в одном ряду не превышает десяти и их строительство или реконструкция осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Следовательно, если для строительства (реконструкции) привлекаются бюджетные средства то проведение экспертизы в части достоверности сметной стоимости проводить уже обязательно, хотя само проектирование такого дома в части главного предмета такой экспертизы на соблюдение технических регламентов и т.д. в отношении такого объекта капитального строительства не проводится.

На мой взгляд, включение в ГРК РФ таких положений небесспорно, ведь казалось бы, какая разница по каким сметным нормативам считать стоимость строительства или проверять потом на уровне экспертиз порядок определения такой цены, но по всей видимости законодатель решил эту функцию возложить на ГРК РФ, а не на Бюджетный кодекс РФ, посчитав, что это одна из область градостроительных правоотношений, соответственно закрепив в одном кодифицированном нормативно-правовом акте все стадии этих правоотношений, в том числе установив, что прохождение в определенных случаях экспертизы в части сметной стоимости является обязательным.

Более того, нормы об экспертизе цены со временем стали возникать и в других федеральных законах, регулирующую правоотношения связанные с бюджетом, а именно в законодательстве, регулирующем заключение и исполнение государственных контрактов, на них мы тоже обратим внимание.

Начало государственной экспертизы сметной стоимости строительства было положено при принятии постановления № 145[[106]](#footnote-106) в 2007 году, а в отдельный вид такая экспертиза выделилась при принятии постановления Правительства № 427[[107]](#footnote-107) в 2009 году.

Данным постановлением было определено, что сметная документация на строительство и (или) реконструкцию объектов капитального строительства, которое осуществляется за счет средств федерального бюджета подлежит государственной экспертизе.

Как уже говорилось выше, данное постановление было принято уже в период действия постановления Правительства № 145[[108]](#footnote-108), которым регулировалось осуществление государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и которое было принято во исполнение положений ГРК РФ. При принятии постановления № 427 из области правого регулирования постановления Правительства № 145 была выведена экспертиза сметной документации то есть цены строительства, которая осуществлялась по той причине, поскольку постановлением Правительства № 87[[109]](#footnote-109) раздел «смета» включен в перечень разделов проектной документации.

Вместе с тем, видимо некий формальный подход организаций осуществляющих проведение экспертиз проектных документаций побудил принять Правительство РФ Постановление № 427 и вывести, как позже оказалось не навсегда, из предмета регулирования Постановления № 145 экспертизу сметной документации, то есть проверку цены строительства (реконструкции, капитального ремонта).

Интересная же особенность постановления № 427 заключалось в том, что оно принималось не во исполнение норм ГРК РФ, поскольку в момент его принятия ГРК РФ еще не содержал в себе нормы регулирующие сметное ценообразования строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, и эта особенность отразилась в постановлении таким образом, что в нем было установлено, что проверка сметной стоимости осуществляется в не зависимости от получения разрешения на строительство, необходимости разработки проектной документации, государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

В постановлении раскрывалось содержание терминов, которые в нем используются, например, понятие сметной стоимости строительства, сметной нормы и нормативов и др., в первой редакции была определена фиксированная стоимость такой экспертизы, а также подведомственность органов проводящих такую экспертизу.

Экспертиза сметной документации на капитальный ремонт объектов капитального ремонта в первой редакции постановления не содержалась, о чем так же было указано в письме Министерства регионального развития РФ № 6825-ИП/08[[110]](#footnote-110). Видимо, когда в ходе исполнения бюджета различных уровней бюджетной системы РФ и выполнения работ по капитальному ремонту на объектах капитального строительства стало понятно, что порой стоимость капитального ремонта является существенной и такую стоимость так же как и в случае со строительством или реконструкцией надо проверять, то Постановление № 427 в редакции 2016 года была дополнено[[111]](#footnote-111) и работами по капитальному ремонту, а также в сферу действия данного постановления было включено и проведение государственной экспертизы сметной документации строительства, реконструкции или капитального ремонта осуществляемого в том числе за счет средств региональных бюджетов.

Какие же виды работ по капитальному ремонту подлежат государственной экспертизы в части цены или видов таких работ эта редакция Постановления № 427 в себе не содержала, но содержали в себе последующие редакции.

В 2017 в Постановление № 427 были внесены очередные изменения, включен пункт 1.1, который раскрыл, в том числе какие виды работ по капитальному ремонту подлежат экспертизе и формулировки толковались не всегда однозначно.

В новой редакции постановления было установлено, что подлежат государственной экспертизе сметной стоимости такие работы по капитальному ремонту, которые включают в себя – замену и (или) восстановление нескольких видов строительных конструкций, замену и (или) восстановления нескольких видов строительных конструкций, за исключением несущих) в совокупности с заменой отдельных элементов несущих конструкций, при условии, что стоимость замены или восстановления не превышает 20 процентов от стоимости всего капитального ремонта, замену и (или) восстановления нескольких видов систем инженерных-технического обеспечения, нескольких видов инженерных сетей, изменение параметров линейного объекта, которое не влечет за собой изменение класса категории, не требуется изменение границ полосы отвода[[112]](#footnote-112). Судя по тому, что было перечислено определить в каких случаях нужно проводить такую экспертизу при капитальном ремонте оказалось делом достаточно сложным, требующим разъяснений правоприменительных органов.

В конце 2017 года была принята очередная редакция данного постановления, постановление расширили теперь и случаями экспертизы проводимой при выполнении работ по сохранению объектов культурного наследия, в случаях если затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов культурного наследия.

В виды работ по капитальному ремонту, при проведении которых сметная документация подлежит экспертизе добавили слово «всех», например - замену и (или) восстановление всех видов систем инженерно-технического обеспечения или всех видов сетей инженерно-технического обеспечения, тем самым еще больше усложнив задачу определения типов капитального ремонта, сметная документация которого требует экспертизы.

Одновременно с действием Постановлением № 427, вносились и изменения в ГРК РФ как раз в части включения в сферу ГРК РФ регулирование правоотношения в сфере ценообразования и сметного регулирования в 2016 году в ГРК РФ была включена статья 8.3.

Статья 8.3 ГРК РФ и стала одной из основных статей, выполняющих новую функцию ГРК РФ в части регулирования сметного ценообразования, сметного нормирование, проведения экспертиз в части определения достоверности сметной стоимости реконструкции или капитального ремонта. В 2018 году в часть 5 статьи 49 ГРК РФ, которой регулируется предметы экспертиз проектной документации, было включено проведение определения достоверности сметной стоимости строительства, в случаях установленных ст.8.3 ГРК РФ, то есть уже на уровне федерального закона было установлено проведение такого вида экспертиз проектной документации в обязательном порядке в определенных законом случаях.

В первой редакции ст. 8.3 случаи проведения экспертизы сметной стоимости определялись бланкетным способом, то есть отсылкой на Постановление № 427. Само же Постановление № 427 прекратило свое действие в начале 2020 года, в связи с его отменой.

Теперь как это было и раньше, основным подзаконным актом, регулирующим проведение экспертизы проектной документации, в том числе и цены строительства (реконструкции, капитального ремонта) стало Постановление № 145.

В части проведения экспертизы сметной стоимости капитального ремонта Постановление № 145 унаследовало формулировки Постановления № 427, то есть при определении типов капитального ремонта, проектная документация которых подлежала экспертизе использовалось словосочетание «всех видов» и «всех параметров», например - замену и (или) восстановление ***всех видов*** строительных конструкций (за исключением несущих строительных конструкций) или замену и (или) восстановление всех строительных конструкций (за исключением несущих строительных конструкций) в совокупности с заменой отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов или изменение ***всех параметров*** линейного объекта, которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования такого объекта и при котором не требуется изменение границ полосы отвода и (или) охранной зоны такого объекта[[113]](#footnote-113).

Эти словосочетания породили неопределенность в их толкования участниками правоотношений по таким видам экспертиз, например ФАУ «Главгосэкспертиза» опубликовало материалы конференций из которых следовало, что вопрос о толковании словосочетания «всех видов» в смысле любых видов или только при полной замене в рамках капитального ремонта имеет важное значение для государственных учреждений, осуществляющих проведение государственной экспертизы и формирования дальнейшей практики проведения экспертизы сметной стоимости капитального ремонта, при этом указанные учреждения, являюсь профессиональным организациями в сфере оказания услуг по государственной экспертизы не могут однозначно истолковать указанное словосочетание.

ФАУ «Главгосэкспертиза» отвечало в таком ключе, что при проведении частичного капитального ремонта либо ремонта одной инженерной сети, системы, одного вида строительной конструкции и т.д., то есть при частичном каждом капитальном ремонте, проведение экспертизы сметной стоимости капитального ремонта не является обязательным.

Указанная позиция также может быть обоснована при системном толкованием пункта 14.2 статьи 1 ГРК РФ и пункта 27 (4) Постановления № 145 в их взаимосвязи из которого можно прийти к выводу, что капитальный ремонт может проводиться не только в случаях капитального ремонта всех видов строительных конструкций, всех видов систем инженерно-технического обеспечения или всех видов сетей инженерно-технического обеспечения, но и частично, и при таких обстоятельствах не вся проектно-сметная документация на капитальный ремонт подлежит экспертизе, в противном случае теряется смысл пункта 27 (4) Постановления № 145 поскольку законодатель при разработке вышеуказанных изменений мог установить условие о том, что экспертизе (достоверности сметной стоимости) подлежит документация на любой капитальный ремонт, без использования местоимения «всех видов» конструкций, систем, сетей т.д. и (или) «всех параметров».

Мнение о том, что определению достоверности сметной стоимости капитального ремонта подлежит только такая документация, которая разработана с целью полной перепланировки с демонтажем всех существующих перегородок и устройством новых либо на полную замену всех видов систем или всех видов сетей инженерно-технического обеспечения придерживаются и сотрудники Санкт-Петербургского филиала ФАУ «Главгосэкспертизы».

Видимо, устав уже от непрекращающихся запросов о толковании указанных норм, в ст. 8.3. ГРК РФ и Постановление № 145 в 2020 году были внесены изменения, и к указанным случаям было установлено, что в случае если сметная стоимость капитального ремонта объекта капитального строительства не превышает 10 млн. рублей, то такая документация подлежит экспертизе, если это установлено договором. Такое ограничение по цене немного снизило градус напряженности вызванного огромным количеством проведения экспертиз сметной стоимости капитального ремонта с небольшими суммами, но подтвердило тот факт, что в публичном праве лучше использовать формулировки (юридическую технику), которые максимально четко и однозначно позволяют толковать смысл нормы права.

Каковы последствия не прохождения такой экспертизы, с учетом того, что в пункте 4 части 7 статьи 51 говорится о том, что одним из документов обязательным для получения разрешение на строительство (реконструкции) является положительное заключение экспертизы проектной документации, но только в части предусмотренной в пункте 1 части 5 статьи 49 ГРК РФ – то есть положительное заключение экспертизы по основному блоку проведения экспертизы проектной документации, то видимо, что отсутствие положительного заключения в части сметной стоимости строительства (реконструкции, капитального ремонта) основанием для отказа в выдачи разрешения на строительство являться не будет. Но с учетом специфики работы бюджетных учреждений вероятно, что отсутствие положительного заключение экспертизы по сметной стоимости будет являться основанием для отказа в предоставлении финансирования на выполнения работ по реконструкции или капитальному ремонту объекта капитального строительства.

Кроме того, в Федеральном законе от 05.04.2013 N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» содержится одна интересная норма[[114]](#footnote-114).

Речь идет о части 3 статьи 110.2 указанного закона, согласно данной норме в случае, если предметом контракта является выполнение работ по разработке проектной документации, и в случаях, установленных ГРК РФ такая проектная документация подлежит экспертизы, то результатам исполнения такого контракта со стороны подрядчика будет являться такая документация, которая получила положительное заключение экспертизы.

И по этому вопросу даже есть судебное дело, речь идет о постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа по делу № А26-1348/2020.[[115]](#footnote-115) В этом деле подрядчиком, разработавшим проектную документацию, но не получившим за нее платы от заказчика было заявлено логичное для таких споров требование к заказчику о взыскании задолженности по государственному контракту.

Вместе с тем, суд, в том числе сославшись на ст. 110.2 Закона № 44-ФЗ в удовлетворении требования отказал, обосновав свое решение тем, что поскольку подготовка документации, не прошедшей государственную экспертизу, не может считаться надлежащим выполнением подрядчиком своих обязательств, выполненные работы не образуют результата, на который рассчитывал заказчик при заключении контракта, в связи с чем оплате не подлежат.

Можно ли применить такой подход, если проектная документация, а именно раздел смета не прошла государственную экспертизу в части определения ее достоверности, я думаю, что можно, исключений о типах экспертиз, которыми можно пренебречь приведенная норма не содержит.

## **§ 3.3. Работы по изменению объекта недвижимости в рамках регулирования жилищного законодательства**

В чем отличие реконструкции объекта капитального строительства в соответствии с требованиями ГРК РФ и перепланировки и переустройстве в соответствии с ЖК РФ, основным отличием перепланировки от реконструкции является объект, в отношении которого они могут проводиться, соответственно и отрасль права которая регулирует такие правоотношения если реконструкция объекта капитального строительства регулируется ГРК РФ, при этом расшифровываться объект капитального строительства должен именно согласно терминологии ГРК РФ, то выполнение работ по переустройству и перепланировки помещения в многоквартирном доме регулируется нормами ЖК РФ, причем такое регулирование распространяется и на нежилые помещения в многоквартирном доме.

Рассмотрим нормы права, которые регулируют такие правоотношения.

В соответствии с ст. 25 ЖК РФ определены виды выполняемых при переустройстве и перепланировке работ, перепланировка выполняется в помещениях и в жилых и в нежилых, расположенных в многоквартирном доме. Выполнением работ по переустройству помещения считается установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, при перепланировке - изменение конфигурации помещения.

В соответствии с статьей 25 ЖК РФ в случае выполнения работ по переустройству и в случае выполнения работ по перепланировке, требуются внесения изменений в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Ст. 26 - 29 ЖК РК регулируется процедура согласования переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме, отказов в согласовании, завершения работ, наступления последствий при самовольном производстве таких работ.

Согласование выполнения работ по переустройству и перепланировке осуществляют органы местного самоуправления, в городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – исполнительные органы государственной власти субъектов РФ, так же могут быть приняты местные нормативно-правовые акты, конкретизирующие порядок выполнения работ по переустройству и (или) перепланировке, соответственно такие подзаконные акты не могут противоречить ЖК РФ.

При согласовании работ по переустройству и (или) перепланировке помещений, в соответствии с ч.2, 2.1 ст. 26 ЖК РФ подготавливается заявление, по форме утвержденной Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 N 266, вместе с тем данная форма регулирует согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, а в Санкт - Петербурге принят свой административный регламент, утвержденный распоряжением Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга от 12.08.2021 N 735-р, который регулирует эту процедуру, и распространяет свое действие как для жилых, так и не для нежилых помещений[[116]](#footnote-116).

Основополагающими документами для согласования является правоустанавливающие документы на помещение, подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения.

В соответствии с частью 3 статьи 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Часть 2 статьи 40 ЖК РФ устанавливает, что, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В статьях 44 - 46 ЖК РФ установлен порядок принятия решений по вопросам реконструкции многоквартирного дома, собственниками помещений в многоквартирном доме, в случае если реконструкция многоквартирного дома, связанна с увеличением состава общего имущества, то кворум составляет не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений. Если при реконструкции уменьшается состав общего имущества, то необходимо согласие всех собственников помещений многоквартирного дома (100 % кворум).

Помимо ЖК РФ правоотношения в части переустройства и перепланировки, капитального ремонта регулировалось или регулируются подзаконными актами, такими как постановление Правительства Российской Федерации от 21.06.2006 № 25[[117]](#footnote-117), которое утратило силу буквально с 1 марта 2022 года и теперь вместо него действует Приказ Минстроя России от 14.05.2021 N 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»[[118]](#footnote-118), постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»[[119]](#footnote-119),кроме того правовое регулирование осуществляется законодательством субъектов РФ.

Соответственно, основанием для проведения работ по переустройству и (или) перепланировке является решение органа, осуществляющего согласование (публичное согласование) и решение собственников жилых помещений многоквартирного дома, в случае если затрагивается общедомовое имущество (частное согласование). Если работы по переустройству или перепланировке повлекут присоединение к помещению части общего имущества в многоквартирном доме, то потребуется представить протокол общего собрания собственников помещений о согласии всех собственников на переустройство и (или) перепланировку, порядок оформление таких протоколов регулируется Приказом Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр., также потребуется заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры и другие документы перечисленные в статье 26 ЖК РФ.

Как показывает судебная практика, даже если работы выполняются в помещении, которое само по себе не является объектом капитального строительства, а находится в его составе – здании, но при этом в результате таких работ меняются параметры такого объекта (или помещения) либо, затрагиваются несущие конструкции, то такие работы могут быть отнесены к реконструкции, следовательно, если планируется провести в помещении работы, которые повлекут изменение его параметров, либо заменить (восстановить) несущие конструкции, то нужно проводить реконструкцию объекта капитального строительства в целом.

На этот счет есть также разъяснение данное Верховным судом в обзоре 2014 года[[120]](#footnote-120), в обзоре говорится о том, что Верховный суд проанализировав практику решений судов делам связанным с признанием объекта недвижимости самовольной постройкой и установил, что не все суды проводят различия между перепланировкой жилого помещения и реконструкцией объекта капитального строительства. Суд обратил внимание, что деятельность по реконструкции объекта капитального строительства регулируется нормами ГРК РФ, а работы по перепланировке жилого помещения нормами ЖК РФ, Верховным судом делается вывод о том, что положения ст. 222 ГК РФ распространяется на самовольную реконструкции недвижимости, в то время как при незаконной перепланировке или переустройстве жилого помещения объект самовольной постройки не возникает.

В Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 05.02.2019 N 5-КГ18-320[[121]](#footnote-121) в котором суд направил дело на новое рассмотрение, поскольку в споре о признании перепланировки незаконной нижестоящими судами не было установлено юридически значимое и подлежащее доказыванию обстоятельство - определение способа изменения спорного объекта (реконструкция, перепланировка или переустройство), выяснение вопроса о наличии у ответчика надлежащего разрешения на проведение соответствующих работ, осуществлении присоединения части общего имущества собственников многоквартирного дома и даче согласия всех собственников помещений в доме в случае установления изменения размера общего имущества многоквартирного дома.

Одним из признаков при которых перепланировка становится реконструкцией, это уменьшение общедомового имущества, например, в деле рассмотренным Верховным судом собственник помещения произвел работы по устройству наружного дверного проема за счет демонтажа части внешней стены, следовательно такими работами была затронута часть общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, при этом согласие всех собственников на уменьшение размера общего имущества предусмотренного частью 3 статьи 36 ЖК РФ при проведении таких работ получено не было, следовательно это является признаком незаконности проведения таких работ[[122]](#footnote-122).

В другом деле, Верховный суд по административному делу об обжаловании разрешения на проведение перепланировки нежилого помещения, обратил внимание на то, что указанные работы нарушают Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 согласно которым, переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются, кроме того не разрешается расширение и пробивку проемов в стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий[[123]](#footnote-123).

На эти же правила, утвержденные Госстроем, обратил внимание и Верховный суд, когда направил административное дело на новое рассмотрение[[124]](#footnote-124). Верховный суд посчитал, что пробивая в несущей стене в подвальное помещение не предусмотренные проходы, истец нарушил правила Госстроя и произвел работы по реконструкции, при этом никаких документов, подтверждающих законность проведения таких работ материалы судебного дела не содержат.

Помимо формирования правовых позиций по вопросу разграничений реконструкции и перепланировки (переустройства) помещений в многоквартирном доме судами, дают свои разъяснения и исполнительные органы власти.

Так в письме Минстроя РФ рассматриваются следующие случаи реконструкции и перепланировки (переустройстве)помещений[[125]](#footnote-125). Так согласно «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 в состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий) и ограждающие ненесущие конструкции, облаживающие более одного жилого (нежилого) помещения (окна и двери, перила, парапеты и т.д.)[[126]](#footnote-126), соответственно демонтаж любой такой конструкции влечет уменьшение общедомового имущества, соответственного является реконструкцией. Кроме того, в письме Минстрой России разъясняет, что в случае если техническими нормами, в частности СП 59.13330, которым предусмотрено обязательное наличие тамбуров, то проводить реконструкцию дома в части демонтажу таких конструкций незаконно, даже с учетом согласий 100 % собственников помещений в таком доме.

Согласие собственником многоквартирного дома на проведение работ по перепланировке или переустройству в результате, которого затрагивается площадь общедомового имущества носит фундаментальное значение, пренебрежение таким согласием автоматически создает для лица осуществляющего такие работы риск признания их незаконными.

Так в постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 15.02.2017 по делу № А56-36087/2016[[127]](#footnote-127) суд признал законным отказ Администрации Приморского района Санкт-Петербурга в выдаче согласования заявителю проекта переустройства и (или) перепланировки принадлежащего на праве собственности помещения на том основании, что собственником не получено согласие всех собственников помещений многоквартирного дома поскольку обустройство входа со стороны фасада здания связано с разборкой фасадной стены, а в силу статьи 36 ЖК РФ к общему имуществу многоквартирного дома относятся ограждающие несущие и ненесущие конструкции. В данном постановлении судом кроме положений ЖК РФ применяется и определение реконструкции, установленное ГРК РФ.

Отметим, что в этом деле, несмотря на то, что судом применяются понятие реконструкции из ГРК РФ, суд не относит эти правоотношения к сфере регулируемых градостроительным законодательством в том смысле, которое под получением разрешения органа власти подразумевает получение разрешение на строительство в порядке статьи 51 ГРК РФ, отказ Администрации не является отказом в выдаче разрешения на строительство установленного ст.51 ГРК РФ, получение разрешений на проведения работ от районной Администрации в данном деле регулируется нормами жилищного законодательства.

Приведем еще одно классическое дело о самовольной реконструкции квартиры, путем пристройки крыльца, в отсутствие разрешений и согласований, а также прав на земельный участок под такой пристройкой, в котором есть одна особенность в части возложения расходов на лиц, за чей счет будет осуществляться демонтаж самовольной постройки.

Четвертый кассационный суд общей юрисдикцией рассмотрел дело в котором местный орган власти заявил иск к собственнику квартиры о сносе самовольно построенного крыльца пристроенному к жилому дому[[128]](#footnote-128).

Собственник квартиры пристроил для организации отдельного входа в квартиру крыльцо, которое состояло как непосредственно из самой конструкции, так и земельного участка вокруг этого крыльца, который был огражден забором. Само собой, никаких разрешительных документов, получено не было. Кроме того, земельный участок под жилым домом так же не был оформлен за собственниками жилого дома, соответственно возведение крыльца на земельном участке принадлежащим городским властям без наличие каких-либо правоустанавливающих документов на такой земельный участок нарушило еще один запрет при проведении строительства.

В этом деле суд отклонил требования местного органа власти о признании крыльца, примыкающего к квартире, самовольной постройкой, указав, что крыльцо не является отдельным объектом недвижимости, а представляет собой часть квартиры, реконструированной самовольно, вследствие самовольной организации дополнительного входа, соответственно, суд посчитал, что соответствующее требование администрации является излишне заявленным.

Как известно, в случае если невозможно легализовать судебным решением результаты самовольного строительства, то в большинстве случае судом принимается решение привести объект в первоначальное состояние либо его сносу с отнесением расходом на лицо осуществившего такое строительство, и кто владеет таким объектом. Ситуация с отнесением расходов на собственников объекта недвижимости вообще носила очень широкий резонанс по делам компаний, являющихся собственниками газопроводов, к собственникам объектов недвижимости, которые были построены при наличии разрешения органа власти, но которые находились в охранных зонах газопроводов. Соответственно, собственники объектов недвижимости были невиноваты в том, что осуществляли строительство, а потом и проживание в охранных зонах трубопроводов, о которых им не было известно. И после широкого резонанса вокруг таких ситуаций, Верховным судом было принято ряд решений, в которых расходы по демонтажу таких объектов недвижимости в определённых случаях несет собственник газопровода, а не объекта недвижимости.

В рассматриваемом деле квартира с таким самовольным крыльцом была продана после производства таких работ другому собственнику и суд решил, что в части приведения квартиры в первоначальное состояние, то есть демонтажу крыльца, надлежащим ответчиком является новый собственник квартиры, несмотря на то, что эти работы были произведены не им. А вот расходы по устранению забора ограждающего самовольно захваченный земельный участок вокруг крыльца, несет прежний собственник, который все это и организовал и вина которого была установлена в том числе материалами административного дела.

Как уже выше рассматривалась правовая характеристика работ по капитальному ремонту, в том числе как способа дальнейшего выдела помещений и регистрации прав на такие помещения встречается на практике, не обходит стороной такой подход при выполнении работ по перепланировке или переустройству помещений согласно терминологии, используемой ЖК РФ.

В Справочнике застройщика авторы указывают, что судебная практика в части применения понятия перепланировки и переустройства к нежилым помещениям в многоквартирных жилых дома сложилась единообразно, вместе с тем авторы отмечают, что в отношении нежилых зданий такая практика в каждых регионах складывается по - разному[[129]](#footnote-129). Вместе с тем, авторы отмечают, что сложившаяся практика по согласования перепланировок и переустройств в отношении нежилых здания является порочной, нормативно-правовым актом, регулирующим такие правоотношения должен быть ГРК РФ, а не ЖК РФ, ка мы знаем ГРК РФ понятие перепланировки и переустройства помещений не содержит.

В жилищном законодательстве на уровне г. Санкт-Петербурга существует свое нормативно-правовое регулирование, такими основными актами являются Закон Санкт-Петербурга от 05.05.2006 N 221-32 «О жилищной политике Санкт-Петербурга»[[130]](#footnote-130), Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2017 N 1098 «Об администрациях районов Санкт-Петербурга» поскольку администрации районов определяют порядок получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и(или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки помещений в многоквартирных домах[[131]](#footnote-131), Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.02.2005 N 112 «О создании межведомственных комиссий»[[132]](#footnote-132) (далее – Постановление № 112). Постановлением № 112 регулируется в том числе согласование проектов на выполнение работ:

на переустройство и перепланировку помещений в многоквартирном доме без изменения их назначения (пункт 2.1.6.1 Постановления № 112);

на переустройство и перепланировку жилых помещений при переводе их в нежилые и нежилых помещений при переводе их в жилые (пункт 2.1.6.2 Постановления № 112);

на капитальный ремонт и реконструкцию жилых помещений, признанных непригодными для постоянного проживания (пункт 2.1.6.3 Постановления № 112);

на капитальный ремонт и переоборудование подвальных помещений без понижения уровня подвала (пункт 2.1.6.4 Постановления № 112);

на устройство помещений для консьержей (пункт 2.1.6.5 Постановления № 112).

Соответственно данным постановлением регулируются и вопросы оформления результатов выполненных работ – акта приёмочной комиссии, с целью подтверждения законности их выполнения, поскольку такой акт будет являться основанием для внесения изменений в ЕГРН, и получением на жилое помещение новых правоустанавливающих документов после осуществленной перепланировки, подтверждающих законность проведенных таких работ.

С Постановлением № 112 действующим на территории Санкт-Петербурга сложилась интересная ситуация. Данный нормативно-правовой акт до 2019 на основании ныне исключенных пунктов 2.1.6.6, 2.1.6.7 регулировал в том числе, порядок согласования на перепланировку нежилых помещений в многоквартирных домах без изменения их назначения, если при этом существенно не затрагиваются несущие конструкции здания и порядок согласования на устройство дополнительных входов в нежилые помещения многоквартирного дома без изменения назначения нежилого помещения[[133]](#footnote-133). Интересное обстоятельство заключается в том, что данные работы по своему характеру похожи на выполнение работ по реконструкции, оказывающие влияние на безопасность здания предусмотренных ГРК РФ, вместе с тем данное постановление требования ГРК РФ обходило, разрешение, на строительство, выданное в порядке статьи 51 ГРК РФ не предусматривало.

Этот факт и послужил основанием для судебного спора, в котором истцы заявили требование о признании недействующим вышеуказанных положений в связи с тем, что данные нормы подменяют собой требования ГРК РФ и дают возможность реконструировать помещения без соблюдения требований ГРК РФ.

Дело дошло до Верховного суда, который поддержал требования истца и посчитал, что данные нормы подменяют собой федеральный закон – ГРК РФ. На мой взгляд, это правильно, поскольку межведомственная комиссия не имеет права распространять свои полномочия на правоотношения, которые регулируются требованиями ГРК РФ, поскольку такие работы могут затрагивать конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности зданий, следовательно такие работы могут считаться реконструкцией здания.[[134]](#footnote-134)

Завершая рассмотрения вопросов возникающим в жилищном законодательстве, можно прийти к выводу, что вероятно, целесообразно разграничить сферу действия градостроительного и жилищного законодательства на законодательном уровне для определенных ситуаций, как например это происходит с перепланировкой в нежилых зданиях, кроме того, на уровне местного жилищного законодательства необходимо исключать такие нормы, которые относятся к сфере регулирования ГРК РФ, то есть при выполнении работ влияющих на безопасность многоквартирного дома как объекта капитального строительства, такое регулирование происходит с применением ГРК РФ, а в нормах жилищного законодательства не должны встречаться положения, которые вторгаются в предмет регулирования ГРК РФ, как это было в Постановлении № 112.

Соответственно, вышеуказанные предложения будут служить цели достижения четкой определённости в каких правоотношения нормами какого закона руководствоваться, не распространять законодательство в сфере жилищных правоотношений на сферу регулирования градостроительного законодательства, как это было в споре по признании несоответствующими федеральному законодательству некоторых пунктов Постановления № 112.

**Заключение**

Подводя итог всему вышеизложенному, отметим, что законодательство регулирующие проведение работ по реконструкции, капитальному ремонту, перепланировке объектов капитального строительства (недвижимости) реформируется и обновляется. Несмотря на то, что ряд специалистов в этой области говорят, что градостроительное право развивается в сторону более жесткой регламентации всех процессов можно утверждать, что федеральным законодателем намечена тенденция к облегчению жизни застройщикам путем расширения перечня специальных видов работ, выполняемых в рамках капитального ремонта. Подтверждением этого являются, внесение части 11 в статью 52 ГРК РФ в конце 2021 года, напомним, что в данной норме говорится о том, что в определенных Правительством РФ случаях при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений может осуществляться замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства. Несмотря на то, что такие случаи пока еще Правительством РФ не определены, начало положено и на мой взгляд, такой подход необходимо приветствовать.

Как показывает судебная практика по делам, в которых суды часто рассматривают вопросы о том каким способом были проведены работы, особенно это касается административных исков собственников зданий (иных законных владельцев), к регистрирующим органам в связи с отказом внесения изменений в ЕГРН, в материалах дела отсутствуют какие-либо сведения о наличие угрозы общественным интересам в части небезопасности произведенных работ и дальнейшей эксплуатации такого объекта капитального строительства.

Соответственно, при гарантиях того, что ничьи права не нарушаются при выполнении таких работ, а после выполнения работ эксплуатация объекта капитального строительства будет безопасной, целесообразно уменьшить бюрократическую нагрузку на застройщиков по согласованию выполнения таких работ и с этой целью расширить сферу работ, выполняемых способом капитального ремонта или перепланировки, но при этом ввести упрощенную процедуру подтверждения безопасности таких работ.

На мой взгляд, это можно сделать путем разработки отдельных разделов проектной документации на выполнение работ по капитальному ремонту или перепланировке, как собственно это было и ранее, декларацией об объекте недвижимости и заключением государственной или негосударственной строительной (проектной) организации, у которой имеются соответствующие допуски и разрешения на дачу подобного вида заключений, то есть пойти по тому пути, о котором говорилось в письме Минэкономразвития от 22 апреля 2019 г. N ОГ-Д23-3767 по вопросу выполнения работ на объекте индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии ст. 51.1. ГРК РФ, но расширить такой подход на законодательном уровне и на другие объекты капитального строительства.

Соответственно, таким образом, охрана публичных интересов государства в части безопасности выполнения работ и последующей эксплуатацией объекта капитального строительства будет соблюдена, а регистратор не откажет во внесении изменений в ЕГРН, если это потребуются собственникам или иным правообладателем зданий, помещений.

Кроме того, часто застройщики обходят нормы о реконструкции ГРК РФ, через проведение работ по перепланировке помещений в нежилом здании, использую жилищное законодательство, и судебная практика о законности таких действий в разных регионах складывается по - разному. Это также подтверждает, что необходимо более подробно определить сферы регулирования различных отраслей права, установить дополнительные критерии, уточнить легальные определения.

Подтверждением того, что нормативно – правовая база публичного законодательства, локомотивов которого является ГРК РФ не содержит в себе достаточной конкретизации легальных определений, в ней используемых, являются примеры обращения судов к нормативно-правовой базе времен СССР, о которой говорилось в главе 1 настоящей работы. Суды обращаются к этому законодательству, потому что в нем содержаться конкретизация видов работ, которые относятся к капитальному ремонту, реконструкции или текущему ремонту зданий.

Кроме того, специалистами правоведами в сфере градостроительного права, высказывается мысль о том, что виды работ выполнимые при реконструкции и капитальному ремонту часто очень легко спутать, соответственно это является дополнительным доказательством того, что существует недостаток правового регулирования рассматриваемых правоотношений.

Также, на мой взгляд, не совсем корректно описаны виды работ, о которых говорится в пункте 4 части 17 статьи 51 ГРК РФ, поскольку в указанной норме говорится о том, что разрешение на строительство не требуется при изменении объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, без указания конкретного способа выполнения таких работ (вида работ).

В этом я вижу проблему, поскольку в силу требования определенности правового регулирования, механизм действия нормы права, должен быть понятен субъектам соответствующих правоотношений из содержания конкретного нормативного положения или системы находящихся в очевидной взаимосвязи нормативных положений и терминов, которые используются в ГРК РФ.

Соответственно, с учетом того, что ГРК РФ относится к публичному законодательству, на мой взгляд, нежелательно составлять норму без указания конкретных видов таких работ. При таких обстоятельствах, мне видится логичным вывод о том, что указанную норму необходимо конкретизировать.

Постепенно существующая нормативно-правовая база должна получить свое дальнейшее развитие в виде расширения перечня работ по капитальному ремонту, перепланировке объектов недвижимого имущества, в отношении которых застройщики не обязаны получать разрешения на строительство, кроме того, такие изменения градостроительного законодательства должны идти «бок о бок» с регистрационным законодательством, поскольку у собственников или иных законных правообладателей объектов капитального строительства (объектов недвижимости) не должно возникнуть проблем после завершения работ по оформлению своих прав или внесения изменений в ЕГРН.

Следовательно, работа над легальными определениями терминов или их содержательными признаками должна вестись на уровне градостроительного, жилищного законодательства, в меньше степени гражданского законодательства, а с учетом того, что основным законом, в котором содержаться определения видов работ является ГРК РФ, в остальном законодательстве, регулирующем смежные правоотношения, необходимо использовать понятия и определения, соответствующие смыслу таких определений, используемых ГРК РФ.

**Список использованных источников**

**Список использованных нормативных правовых актов**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 01.07.2020 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 01.07.2020, № 31, ст. 4398.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1. – Ст. 16. – (ред. от 30.12.2021). – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 1993. – № 32. – Ст. 3301. – (ред. от 25.02.2022). – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
4. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147. – (ред. от 16.02.2022). – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
5. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 8 марта 2015 г. № 21-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2015. – № 10. – Ст. 1391. – (ред. от 30.12.2021). – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
6. Налоговый Российской Федерации. Часть первая [Электронный ресурс] : федер. закон от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 1998. – № 31. – Ст. 3807. – ред. от 26.03.2022). – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
7. Налоговый Российской Федерации. Часть вторая [Электронный ресурс] : федер. закон от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2000. – № 32. – Ст. 3340. – (ред. от 26.03.2022). – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
8. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. федер. закон от 29.12.2004 N 188-ФЗ.// Собр. Законодательства Рос. Федерации – 2005 - N 1 (часть 1)- ст. 14. – (ред. от 30.12.2021Р) - режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
9. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : федер. закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2016. – № 27. – Ст. 4170. – (ред. от 1 янв. 2021 г.) – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
10. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344. – (ред. от 14.03.2022) – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
11. О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд [Электронный ресурс]. фед.закон от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ //Собрание законодательства РФ", 08.04.2013, N 14 - ст. 1652. - (ред. от 16.04.2022) - – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
12. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 дек. 2009 г. № 384-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2010. – № 1. – Ст. 5. – (ред. от 02.07.2013) – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
13. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации [Электронный ресурс]. Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ //"Собрание законодательства РФ", 01.07.2002, N 26 - ст. 2519 – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
14. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации. фед. зак. от 17.11.1995 N 169-ФЗ. // Собрание законодательства РФ", 20.11.1995, N 47 - ст. 4473. (ред. от 19.07.2011) - –Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
15. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 01.07.2021 N 275-ФЗ // Собрание законодательства РФ", 05.07.2021 - N 27 (часть I) - ст. 5103 – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
16. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.12.2021 N 476-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. 03.01.2022, N 1 (Часть I), ст. 45 – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
17. Об исполнительном производстве [Электронный ресурс]: федер. закон от 02 октября 2007 г. № 229-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 08.10.2007 - N 41 - ст. 4849 (ред. от 30.12.2021) – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
18. О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию. Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 - Собрание законодательства РФ 25.02.2008 - N 8 - ст. 744, (ред. от 01.12.2021)- Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
19. О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства. [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 N 1299 // Собрание законодательства РФ, 15.12.2014 - N 50 -ст. 7088 – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
20. О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 05.03.2007 N 145 // Собрание законодательства РФ, 12.03.2007, N 11, ст. 1336 – (ред. от 23.03.2022) – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
21. О порядке проведения проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 18.05.2009 N 427 // Собрание законодательства РФ", 25.05.2009, N 21, ст. 2576, "Российская Бизнес-газета", N 22, 16.06.2009 – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
22. Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 // "Собрание законодательства РФ", 30.01.2006, N 5 - ст. 546.– Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
23. Об утверждении правил пользования жилыми помещениями [Электронный ресурс]: Приказ Минстроя России от 14.05.2021 N 292/пр // Официальный интернет-портал правовой информации http://pravo.gov.ru, 09.09.2021 – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
24. Об утверждении правил пользования жилыми помещениями [Электронный ресурс]: Приказ Минстроя России от 14.05.2021 N 292/пр // Официальный интернет-портал правовой информации http://pravo.gov.ru, 09.09.2021 – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
25. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда [Электронный ресурс]: Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 // "Российская газета", N 214, 23.10.2003 (дополнительный выпуск) – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
26. Об утверждении правил пользования жилыми помещениями [Электронный ресурс]: Приказ Минстроя России от 14.05.2021 N 292/пр // Официальный интернет-портал правовой информации http://pravo.gov.ru, 09.09.2021 – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
27. Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства" [Электронный ресурс]: Приказ Минрегиона РФ от 30.12.2009 N 624 // "Российская газета", N 88, 26.04.2010. (ред. 14.11.2011) – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
28. О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге [Электронный ресурс] : Закон Санкт-Петербурга от 24.11.2009 N 508-100 // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга", N 31, 14.12.2009. – (ред. от 28.04.2022) – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
29. О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства и в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения. [Электронный ресурс] Закон Санкт-Петербурга от 02.12.2015 N 692-147. "Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга", N 36, 21.12.2015 – (ред. 07.07.2021) – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
30. Первоначальный текст документа опубликован в изданиях Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга http://www.gov.spb.ru, 03.12.2015.
31. О жилищной политике Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]: Закон Санкт-Петербурга от 05.05.2006 N 221-32 // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга", N 7, 23.05.2006 – (ред. от 26.01.2022) – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
32. Об администрациях районов Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2017 N 1098 // Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга http://www.gov.spb.ru, 26.12.2017. – (ред. от 10.03.2022) – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
33. О создании межведомственных комиссий [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.02.2005 N 112 // Вестник Администрации Санкт-Петербурга", N 3, 25.03.2005. – (ред. от 11.11.2022) – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
34. Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. // «СУ РСФСР», 1922, № 71, ст. 904. - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
35. Жилищный кодекс РСФСР" утв. ВС РСФСР 24.06.1983. Первоначальный текст документа опубликован в издании "Ведомости ВС РСФСР", 1983, N 26, ст. 883. - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
36. Гражданский кодекс РСФСР. утв. ВС РСФСР 11.06.1964.. Первоначальный текст документа опубликован в издании "Ведомости ВС РСФСР", 1964, N 24, ст. 407.- Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
37. Декрет Совета народных комиссаров РФСРФ от 09.01.1924 «О выселении граждан из занимаемых ими помещений», // «Биллютень НКВД». 1924. № 3–4. Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
38. Постановление ЦИК и СНК ССР от 17.10.1937 «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйствования в городах» // URL: http://istmat.info/node/23867 (дата обращения: 01.10.2021).
39. Положение о проведении планово - предупредительного ремонта жилых и общественных зданий утверждённого Госстроем СССР 8 сентября 1964 г. - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
40. Постановление Совета Министров СССР от 04.05.1973 № 291 «Об улучшении экспертизы проектов и смет на строительство (реконструкцию) предприятий, зданий и сооружений». - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
41. Приказ Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» М., Госкомархитектуры при Госстрое СССР, 1988 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
42. Постановление Госстроя СССР от 29.12.1973 N 279 "Об утверждении Положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений" "Законодательство о капитальном строительстве", вып. 7, ч. 2, М., Юридическая литература, 1982 -- Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
43. Приказ Госкомархитектуры от 26.12.1989 № 250 об утверждении ВСН 61-89 (р). Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования». // - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».

**Список использованных актов судебных органов**

1. Определение Конституционного Суда от 11.03.2021 № 373-О. – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
2. Определение Конституционного Суда РФ от 27.05.2021 N 1016-О – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
3. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды». – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
5. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного суда Российской Федерации от 19.03.2014. – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами». – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
8. Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016. – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
9. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1. Утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2017 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
10. Определение Верховного Суда РФ от 18 августа 2021 г. N 308-ЭС21-13466 – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
11. Определение Верховного суда от 12.11.2019 № 34-КГ19-9 - – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
12. Определение Верховного суда РФ от 24 апреля 2017 г. N 306-КГ17-3785 – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
13. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 05.02.2019 N 5-КГ18-320 – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
14. Кассационное определение Верховного суда Российской Федерации от 19.02. 2020 г. N 18-КА19-69. – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
15. Определение Верховного Суда РФ от 03.06.2019 N 306-ЭС19-6829 – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
16. Определение Верховного Суда РФ от 21.02.2019 N 306-ЭС18-25684 – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
17. Определение Верховного Суда РФ от 19.02.2019 N 306-ЭС18-25507 – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
18. Определение Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 301-КГ18-21511 – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
19. Определение Верховного Суда РФ от 04.06.2018 N 309-ЭС18-6046 – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
20. Определение Верховного Суда РФ от 24.03.2022 N 306-ЭС22-734 - – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
21. Определение Верховного Суда РФ от 13.12.2021 N 304-ЭС21-22681 – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
22. Определение Верховного Суда РФ от 26.10.2021 N 309-ЭС21-19828 - – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
23. Определение Верховного Суда РФ от 20.01.2020 N 306-ЭС19-25587– Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
24. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 17.12.2020 N 306-ЭС20-118 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
25. Определение Верховного Суда РФ от 24.04.2017 N 306-КГ17-3785- Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
26. Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 19.07.2017 N 78-АПГ17-4 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
27. Постановление Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 11778/12 – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
28. Определение ВАС РФ от 14.04.2011 N ВАС-902/11 – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
29. Определение ВАС РФ от 27.05.2011 N ВАС-6228/11 – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
30. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.09.2017 N 11АП-12195/2017– Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
31. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11.02.2021 N Ф04-6288/2020 – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
32. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05.10.2020 N Ф08-7588/2020 – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
33. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.02.2020 N Ф07-73/2020 – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
34. Постановление Федерального арбитражного суда Западного-Сибирского округа от 29 января 2014 г. по делу N А27-4676/2013 – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
35. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 N 1160/13– Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
36. Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 21.12.2004 № Ф03-А51/04-1/3611 – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
37. Определение Верховного Суда РФ от 21.12.2021 N 305-ЭС21-24709 -– Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
38. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 27 сентября 2018 г. N Ф06-36391/2018 – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
39. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12 мая 2017 г. по делу N А14-16306/2016 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
40. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 09.07.2020 N Ф03-2446/2020 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
41. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.11.2020 N Ф07-10394/2020 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
42. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 11.04.2012 по делу N А41-16914/11 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
43. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 14.03.2011 N Ф09-996/11-С6 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
44. Решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу А56-58515/2008 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
45. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 27.10.2010 по делу N А56-49980/2009 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
46. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.05.2021 по делу № А25-840/2013 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
47. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 31.10.2019 N Ф07-10651/2019 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
48. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.11.2021 N Ф07-15849/2021 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
49. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 15.02.2017 по делу № А56-36087/2016 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
50. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикцией от 21 июля 2020 г. по делу N 88-12918/2020 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».

**Список правовых позиций исполнительных органов государственной власти**

1. Письмо Минэкономразвития от 22 апреля 2019 г. N ОГ-Д23-3767. – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».

2. Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22.10.2020 № 31768-ОГ/04. – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».

3. Письмо от 22.10.2020 № 31768-ОГ/04 Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».

4. Письмо Госплана СССР N НБ-36-Д, Госстроя СССР N 23-Д, Стройбанка СССР N 144, ЦСУ СССР N 6-14 от 08.05.1984 «Об определении понятий нового строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения действующих предприятий». – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».

**Список использованной литературы.**

1. Алексеев В.А. Прочная связь с землей как единственный признак недвижимой вещи / В.А. Алексеев // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2017. N 12. - С. 80 - 94.
2. Алексеев М.С., Арутюнян Л.В., Бурденко Ю.С., Оболенская М.А., Персиянцева А.А., Перфильева В.Ю., Степанова Л.И. Юридический справочник застройщика / под ред. Д.С. Некрестьянова. 6-я ред. // СПС КонсультантПлюс. 2021.
3. Андреев Ю.Н. Судебная защита жилищных прав граждан: теория, законодательство, практика / Ю.Н. Андреев// Издательство Р. Асланова «Юридический центр Пресс». 200. -651 с.
4. Аскназий С.И., Брауде И.Л., ПергаментА.И. Жилищное право/ М.-1956 –С 14.
5. Башарин А.В. Шагающие дома. К возможности перемещения объектов капитального строительства в российском праве / А.В. Башарин // Закон. 2020. N 11 - С. 183 - 195.
6. Брауде И.Л. Право на строение и сделки по строениям по советскому праву / И.Л. Брауде // М., 1950 - 143 с.
7. Гаджиев, Г. А. Особенности толкования норм налогового законодательства / Г.А. Гаджиев. // Налоговед. – 2009. – № 8.
8. Гендель Э.М. «Передвижка зданий» / Э.М. Гендель // Издательство Наркомхоза РСФСР. Москва. 1946.
9. Жаркова О.А. «Оборот» объекта капитального строительства / О.А. Жаркова // Имущественные отношения в Российской Федерации – 2021 - N 1. С. 65 - 75.
10. Жаркова О.А. Правовая природа объекта капитального строительства в свете норм градостроительного законодательства» / О.А. Жаркова // Правоведение - 2013 - № 3.
11. Ильин Б.В., Кальгина А.А. Защита прав владельцев недвижимости при реконструкции и реновации. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Юстицинформ, - 2019. 340 с.
12. А.Г. Карапетов., В.В. Байбак, Р.С. Бевзенко, О.А. Беляева и др Договорное и обязательственное право (общая часть) постатейный комментарий к статьям 307 - 453 Гражданского кодекса Российской Федерации / отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: М-Логос.
13. Любимов Ю., Новак Д., Цыганков Д., Нестеренко А., Варварин А., Ибрагимов Р., Жаркова О., Москвитин О., Маслова Н., Верле Е. Регуляторная гильотина // Закон – 2019 - N 2.
14. Поляков, А. В. Общая теория права: учебник / А. В. Поляков, Е. В. Тимошина, – 2-е изд. - СПб : СПбГУ, 2015. – 472 с.: ISBN 978-5-288-05581-1. – Текст : электронный. – URL: https://proxy.library.spbu.ru:7813/catalog/product/941503 (дата обращения: 10.01.2021). – Режим доступа: по подписке.
15. Реконструкция городов СССР, том 1. Издательство «Стандартизация и Рационализация». Москва, 1933 г.
16. Скловский К.И. Повседневная цивилистика / К.И. Скловский // М.: Статут, 2017 - 288 с.
17. Стрембелев С.В. Нежилые здания: правовой режим, реконструкция, легализация / С.В. Стрембелев -Библиотечка "Российской газеты". 2013.
18. Суханов Е.А. Вещное право: Научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов – 2-е изд.,стер..// Москва: Статут, 2021 – 560 с.
19. Суханов Е.А. Об одном судебном прецеденте / Е.А. Суханов// Вестник гражданского права. 2017. N 5. С. 145 - 159.
20. Сыроедов Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество / Н.А. Сыроедов // Государство и право. 1988. N 8. С. 90 - 97.
21. Четверикова К.В. [Признаки недвижимого имущества](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=CJI&n=125236&date=04.05.2022) и его кадастровая стоимость / К.В. Четверикова // Имущественные отношения в Российской Федерации – 2019 - N 9 - С. 80 - 84.
22. Жаркова О.А. «Способы создания нового объекта недвижимости». / О.А. Жаркова [Электронный ресурс]: Zakon.ru – 09.07.2020 – Режим доступа: https://zakon.ru/blog/2020/7/9/sposoby\_sozdaniya\_novogo\_obekta\_nedvizhimosti.

1. Реконструкция городов СССР, том 1.. Издательство «Стандартизация и Рационализация» - Москва - 1933 г. [↑](#footnote-ref-1)
2. А.А. Боровой «Опыт планировочных работ первого пятилетия». Реконструкция городов СССР, том 1, Реконструкция городов СССР, том 1, Издательство «Стандартизация и Рационализация». Москва, 1933 г. [↑](#footnote-ref-2)
3. Н.Л. Стаммо «Индустрилизация и стандартизация жилищного строительства» Реконструкция городов СССР, том 1, издательство «Стандартизация и Рационализация». Реконструкция городов СССР, том 1, Издательство «Стандартизация и Рационализация». Москва, 1933 г. [↑](#footnote-ref-3)
4. «Путешествующий дом», Московская жилищная газета «Квартирный ряд» <https://moskv.ru/articles/fulltext/show/id/8926/>. Дата обращения 12.12.2021. [↑](#footnote-ref-4)
5. Э.М. Гендель «Передвижка зданий». Издательство Наркомхоза РСФСР. Москва. 1946. [↑](#footnote-ref-5)
6. " Башарин А.В. Шагающие дома. К возможности перемещения объектов капитального строительства в российском праве // Закон. 2020. N 11. С. 183 - 195. [↑](#footnote-ref-6)
7. О.А. Жаркова «Способы создания нового объекта недвижимости» <https://zakon.ru/blog/2020/07/09/sposoby_sozdaniya_novogo_obekta_nedvizhimosti>. Дата обращения 12.12.2021. [↑](#footnote-ref-7)
8. Постановление СНК РСФСР от 28.12.1921 «Об условиях демуниципализации домов» // «Биллютень НКВД». 1922. № 3–4. [↑](#footnote-ref-8)
9. Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. // «СУ РСФСР», 1922, № 71, ст. 904. [↑](#footnote-ref-9)
10. Декрет Совета народных комиссаров РФСРФ от 09.01.1924 «О выселении граждан из занимаемых ими помещений», // «Биллютень НКВД». 1924. № 3–4. [↑](#footnote-ref-10)
11. Декрет Совета народных комиссаров РФСРФ от 09.01.1924 «О выселении граждан из занимаемых ими помещений» 1924. № 3–4. [↑](#footnote-ref-11)
12. Постановление ЦИК и СНК ССР от 17.10.1937 «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйствования в городах» // URL: http://istmat.info/node/23867 (дата обращения: 01.10.2021). [↑](#footnote-ref-12)
13. Раздел 1 Положения о проведении планово - предупредительного ремонта жилых и общественных зданий утверждённого Госстроем СССР 8 сентября 1964 г. // Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-13)
14. Глава 3 Положения о проведении планово - предупредительного ремонта жилых и общественных зданий утверждённого Госстроем СССР 8 сентября 1964 г. // Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-14)
15. Глава 3 Положения о проведении планово - предупредительного ремонта жилых и общественных зданий утверждённого Госстроем СССР 8 сентября 1964 г. // Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-15)
16. Глава 4 Положения о проведении планово - предупредительного ремонта жилых и общественных зданий утверждённого Госстроем СССР 8 сентября 1964 г. // Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-16)
17. Постановление Государственного комитета Совета Министров СССР по делам строительства от 29.12.1973 № 279 «Об утверждении положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений». М., Госстрой России, 2000, "Законодательство о капитальном строительстве", вып. 7, ч. 2, М., Юридическая литература, 1982, М., Стройиздат, 1974. [↑](#footnote-ref-17)
18. Пункт 6.2 – 6.3 Постановления Государственного комитета Совета Министров СССР по делам строительства от 29.12.1973 № 279 «Об утверждении положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений». М., Госстрой России, 2000, "Законодательство о капитальном строительстве", вып. 7, ч. 2, М., Юридическая литература, 1982, М., Стройиздат, 1974. [↑](#footnote-ref-18)
19. Постановление Совета Министров СССР от 04.05.1973 № 291 «Об улучшении экспертизы проектов и смет на строительство (реконструкцию) предприятий, зданий и сооружений». Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-19)
20. Письмо Госплана СССР N НБ-36-Д, Госстроя СССР N 23-Д, Стройбанка СССР N 144, ЦСУ СССР N 6-14 от 08.05.1984 «Об определении понятий нового строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения действующих предприятий». Первоначальный текст документа опубликован в издании "Бюллетень нормативных актов министерств и ведомств СССР", N 1, 1985. [↑](#footnote-ref-20)
21. *Прим. Автора.* [↑](#footnote-ref-21)
22. Письмо Госплана СССР N НБ-36-Д, Госстроя СССР N 23-Д, Стройбанка СССР N 144, ЦСУ СССР N 6-14 от 08.05.1984 «Об определении понятий нового строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения действующих предприятий». Первоначальный текст документа опубликован в издании "Бюллетень нормативных актов министерств и ведомств СССР", N 1, 1985. [↑](#footnote-ref-22)
23. Пункт 5.3 приказа Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» М., Госкомархитектуры при Госстрое СССР, 1988,

    М., Стройиздат, 1990. [↑](#footnote-ref-23)
24. Пункт 5.1 приказа Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» М., Госкомархитектуры при Госстрое СССР, 1988,

    М., Стройиздат, 1990. [↑](#footnote-ref-24)
25. Строительные нормы и правила - проектирования жилых зданий (СНиП II-Л.1-62). // Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-25)
26. ВСН 55-87 (р) Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-26)
27. Приказ Госкомархитектуры от 26.12.1989 № 250 об утверждении ВСН 61-89 (р). Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования». // Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-27)
28. *Прим автора.* Именно такой термин - ремонтно-реконструктивные мероприятия используются в положении. [↑](#footnote-ref-28)
29. *Прим автора.* В этом случае как мы видим термин, реконструкция отличается от реконструкции здания, и подразумевает в себе масштабные работы по переустройству целого квартал, района, улицы и т.д. [↑](#footnote-ref-29)
30. Жилищный кодекс РСФСР" утв. ВС РСФСР 24.06.1983. В данном виде документ опубликован не был.

    Первоначальный текст документа опубликован в издании "Ведомости ВС РСФСР", 1983, N 26, ст. 883. [↑](#footnote-ref-30)
31. Ст. 128 Жилищного кодекса РСФСР утв. ВС РСФСР 24.06.1983. В данном виде документ опубликован не был.

    Первоначальный текст документа опубликован в издании "Ведомости ВС РСФСР", 1983, N 26, ст. 883. [↑](#footnote-ref-31)
32. Гражданский кодекс РСФСР. утв. ВС РСФСР 11.06.1964. В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в издании "Ведомости ВС РСФСР", 1964, N 24, ст. 407.

    Первоначальный текст документа опубликован в издании "Ведомости ВС РСФСР", 1964, N 24, ст. 407. [↑](#footnote-ref-32)
33. «Собственное жилье в СССР. Частное или личное?» Дмитрий Данильченко. https://pbd.su/. Дата обращения 10.01.2022. [↑](#footnote-ref-33)
34. Скловский К.И. Повседневная цивилистика. М.: Статут, 2017. 288 с. [↑](#footnote-ref-34)
35. Постановление Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 N 11778/12 по делу N А40-164683/09-3-1230. //Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-35)
36. Определение Верховного Суда РФ от 03.06.2019 N 306-ЭС19-6829 по делу N А57-11302/2017, Определение Верховного Суда РФ от 21.02.2019 N 306-ЭС18-25684 по делу N А57-11304/2017, Определение Верховного Суда РФ от 19.02.2019 N 306-ЭС18-25507 по делу N А57-12288/2017. //Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-36)
37. Определение Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 301-КГ18-21511 по делу N А29-1707/2017. //Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-37)
38. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.09.2017 N 11АП-12195/2017 по делу N А65-31270/2016. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-38)
39. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11.02.2021 N Ф04-6288/2020 по делу N А70-1980/2020. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-39)
40. Постановление Федерального арбитражного суда Западного-Сибирского округа от 29 января 2014 г. по делу N А27-4676/2013. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-40)
41. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ.В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 29.01.1996, N 5, ст. 410. [↑](#footnote-ref-41)
42. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)". В данном виде документ опубликован не был.

    Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 07.08.2000, N 32, ст. 3340. [↑](#footnote-ref-42)
43. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ. В данном виде документ опубликован не был.

    Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14. [↑](#footnote-ref-43)
44. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ. В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Российская газета", N 290, 30.12.2004. [↑](#footnote-ref-44)
45. Пункт 5.3 приказа Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» М., Госкомархитектуры при Госстрое СССР, 1988,

    М., Стройиздат, 1990. [↑](#footnote-ref-45)
46. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ. В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Российская газета", N 290, 30.12.2004. Статья 51.1. [↑](#footnote-ref-46)
47. Пункт 6 части 7 стать 51 Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ [↑](#footnote-ref-47)
48. Пункт 6.2 части 7 стать 51 ГРК РФ. [↑](#footnote-ref-48)
49. Вещное право: Научно-познавательный очерк/Е.А. Суханов – 2-е изд.,стер.- Москва: Статут, 2021 – 560 с. [↑](#footnote-ref-49)
50. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 N 1160/13 по делу N А76-1598/2012. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-50)
51. «Правовая природа объекта капитального строительства в свете норм градостроительного законодательства» О.А. Жаркова, Правоведение,2013 № 3 (308). [↑](#footnote-ref-51)
52. Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 21.12.2004 № Ф03-А51/04-1/3611. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-52)
53. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-53)
54. «Способы создания нового объекта недвижимости» О.А. Жаркова, zakon.ru. Дата обращения 20.12.2021. [↑](#footnote-ref-54)
55. Там же. [↑](#footnote-ref-55)
56. пункт 14 статьи 1 ГРК РФ. [↑](#footnote-ref-56)
57. «Способы создания нового объекта недвижимости» О.А. Жаркова, zakon.ru. Дата обращения 10.12.2021. [↑](#footnote-ref-57)
58. Там же. [↑](#footnote-ref-58)
59. Определение Верховного Суда РФ от 21.12.2021 N 305-ЭС21-24709 по делу N А40-9431/2021. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-59)
60. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 27 сентября 2018 г. N Ф06-36391/2018, Определение Верховного Суда РФ от 20.01.2020 N 306-ЭС19-25587 по делу N А55-31227/2017. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-60)
61. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 17.12.2020 N 306-ЭС20-118 по делу N А57-26100/2018. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-61)
62. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 17.12.2020 N 306-ЭС20-118 по делу N А57-26100/2018. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-62)
63. Существовал еще и Градостроительный кодекс 1998 года. [↑](#footnote-ref-63)
64. ГРК РФ. [↑](#footnote-ref-64)
65. Федеральный закон от 30.12.2021 N 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Официальный интернет-портал правовой информации http://pravo.gov.ru, 30.12.2021,"Собрание законодательства РФ", 03.01.2022, N 1 (Часть I), ст. 45, "Парламентская газета", N 1с, 06.01.2022, "Российская газета", N 2, 11.01.2022. [↑](#footnote-ref-65)
66. Приказ Минрегиона РФ от 30.12.2009 N 624 "Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства". В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в издании "Российская газета", N 88, 26.04.2010. [↑](#footnote-ref-66)
67. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12 мая 2017 г. по делу N А14-16306/2016. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-67)
68. Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений". В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Российская газета", N 255, 31.12.2009. [↑](#footnote-ref-68)
69. Федеральный закон от 01.07.2021 N 275-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации". В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в изданиях Официальный интернет-портал правовой информации http://pravo.gov.ru, 01.07.2021 [↑](#footnote-ref-69)
70. Статья: "Регуляторная гильотина". Любимов Ю., Новак Д., Цыганков Д., Нестеренко А., Варварин А., Ибрагимов Р., Жаркова О., Москвитин О., Маслова Н., Верле Е.) "Закон", 2019, N 2. [↑](#footnote-ref-70)
71. Постановление Правительства РФ от 25.12.2021 N 2490 «Об утверждении исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимых для выполнения предусмотренных частями 3 - 7 статьи 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации», Официальный интернет-портал правовой информации http://pravo.gov.ru, 30.12.2021. [↑](#footnote-ref-71)
72. Алексеев М.С., Арутюнян Л.В., Бурденко Ю.С., Оболенская М.А., Персиянцева А.А., Перфильева В.Ю., Степанова Л.И. Юридический справочник застройщика / под ред. Д.С. Некрестьянова. 6-я ред. // СПС КонсультантПлюс. 2021. [↑](#footnote-ref-72)
73. Ильин Б.В., Кальгина А.А. Защита прав владельцев недвижимости при реконструкции и реновации. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Юстицинформ, 2019. 340 с. [↑](#footnote-ref-73)
74. Стрембелев С.В. Нежилые здания: правовой режим, реконструкция, легализация // Библиотечка "Российской газеты". 2013. [↑](#footnote-ref-74)
75. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 09.07.2020 N Ф03-2446/2020 по делу N А51-17989/2019. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-75)
76. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в изданиях Официальный интернет-портал правовой информации http://pravo.gov.ru, 14.07.2015. [↑](#footnote-ref-76)
77. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.11.2020 N Ф07-10394/2020 по делу N А05-17511/2017. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-77)
78. Договорное и обязательственное право (общая часть) постатейный комментарий к статьям 307 - 453 Гражданского кодекса Российской Федерации / В.В. Байбак, Р.С. Бевзенко, О.А. Беляева и др.; отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2017. Электронное издание. Редакция 1.0. 1120 с. [↑](#footnote-ref-78)
79. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ. В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301, "Российская газета", N 238-239, 08.12.1994. [↑](#footnote-ref-79)
80. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Российская газета", N 137, 22.07.1998, "Собрание законодательства РФ", 20.07.1998, N 29, ст. 3400. [↑](#footnote-ref-80)
81. Определение ВАС РФ от 14.04.2011 N ВАС-902/11 по делу N А29-1504/2010; Определение ВАС РФ от 27.05.2011 N ВАС-6228/11 по делу N А55-39817/2009; Постановление ФАС Московского округа от 11.04.2012 по делу N А41-16914/11; Постановление ФАС Уральского округа от 14.03.2011 N Ф09-996/11-С6 по делу N А34-2298/2010 Определением ВАС РФ от 01.08.2011 N ВАС-9242/11 отказано в передаче дела N А34-2298/2010 в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора данного постановления и др.). //. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-81)
82. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1. Утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2017 //. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-82)
83. Приказ Росрегистрации от 08.06.2007 N 113 "Об утверждении Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации прав на создаваемые, созданные, реконструированные объекты недвижимого имущества". "Бюллетень Минюста РФ", N 9, 2007. [↑](#footnote-ref-83)
84. Приказ Росреестра от 01.06.2021 N П/0241 "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки". В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в издании

    Официальный интернет-портал правовой информации http://pravo.gov.ru, 16.06.2021. [↑](#footnote-ref-84)
85. Решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу А56-58515/2008. //. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-85)
86. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 27.10.2010 по делу N А56-49980/2009. //. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-86)
87. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.05.2021 по делу № А25-840/2013. //. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-87)
88. Определение Верховного Суда РФ от 18 августа 2021 г. N 308-ЭС21-13466//. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-88)
89. Жаркова О.А. "Оборот" объекта капитального строительства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. N 1. С. 65 - 75. [↑](#footnote-ref-89)
90. Вещное право: Научно-познавательный очерк/Е.А. Суханов – 2-е изд.,стер.- Москва: Статут, 2021 – 560 с. [↑](#footnote-ref-90)
91. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4 (2017), Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета. //. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-91)
92. Пункт 2 Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства утвержденного Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 N 1299 "О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства". Официальный интернет-портал правовой информации http://www.pravo.gov.ru, 09.12.2014, "Собрание законодательства РФ", 15.12.2014, N 50, ст. 7088 [↑](#footnote-ref-92)
93. Определение Верховного суда РФ от 24 апреля 2017 г. N 306-КГ17-3785. // Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-93)
94. Алексеев М.С., Арутюнян Л.В., Бурденко Ю.С., Оболенская М.А., Персиянцева А.А., Перфильева В.Ю., Степанова Л.И. Юридический справочник застройщика / под ред. Д.С. Некрестьянова. 6-я ред. ////. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». 2021. [↑](#footnote-ref-94)
95. Алексеев М.С., Арутюнян Л.В., Бурденко Ю.С., Оболенская М.А., Персиянцева А.А., Перфильева В.Ю., Степанова Л.И. Юридический справочник застройщика / под ред. Д.С. Некрестьянова. 6-я ред. // Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». 2021. [↑](#footnote-ref-95)
96. О.А. Жаркова «Способы создания нового объекта недвижимости» <https://zakon.ru/blog/2020/07/09/sposoby_sozdaniya_novogo_obekta_nedvizhimosti>. Дата обращения 11.10.2021. [↑](#footnote-ref-96)
97. http://kanoner.com/2019/04/09/162757/. [↑](#footnote-ref-97)
98. http://kanoner.com/2020/01/09/164939/. [↑](#footnote-ref-98)
99. http://kanoner.com/2021/01/25/167339/. [↑](#footnote-ref-99)
100. https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/gilfond/news/234962/. [↑](#footnote-ref-100)
101. Письмо Минэкономразвития от 22 апреля 2019 г. N ОГ-Д23-3767. [↑](#footnote-ref-101)
102. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 31.10.2019 N Ф07-10651/2019 по делу N А56-2464/2019. // Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-102)
103. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 02.11.2018 N Ф06-38799/2018 по делу N А55-24826/2017. // Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-103)
104. В данном случае письменный ответ Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области помог собственнику здания доказать Росреестру, что проведенные изменения объекта капитального строительства не являются реконструкцией и Росреестр должен зарегистрировать изменения в ЕГРП (Определение Верховного суда от 4 июня 2018 г. по делу N 309-ЭС18-6046. [↑](#footnote-ref-104)
105. Определение Верховного Суда РФ от 04.06.2018 N 309-ЭС18-6046 по делу № А60-11508/2017. //. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-105)
106. Постановление Правительства РФ от 05.03.2007 N 145 "О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий". В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 12.03.2007, N 11, ст. 1336, "Российская газета", N 52, 15.03.2007. [↑](#footnote-ref-106)
107. Постановление Правительства РФ от 18.05.2009 N 427 "О порядке проведения проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета". В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 25.05.2009, N 21, ст. 2576, "Российская Бизнес-газета", N 22, 16.06.2009. [↑](#footnote-ref-107)
108. Постановление Правительства РФ от 05.03.2007 N 145 "О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий". В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 12.03.2007, N 11, ст. 1336, "Российская газета", N 52, 15.03.2007. [↑](#footnote-ref-108)
109. Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию". В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 25.02.2008, N 8, ст. 744, "Российская газета", N 41, 27.02.2008. [↑](#footnote-ref-109)
110. Письмо Минрегиона РФ от 27.02.2010 N 6825-ИП/08 «О применении Постановления Правительства РФ от 18.05.2009 N 427». [↑](#footnote-ref-110)
111. Постановление Правительства РФ от 12.11.2016 N 1159 "О критериях экономической эффективности проектной документации". Официальный интернет-портал правовой информации http://www.pravo.gov.ru, 22.11.2016, "Собрание законодательства РФ", 28.11.2016, N 48 (часть III), ст. 6764. [↑](#footnote-ref-111)
112. Пункт 1 (1) Постановление Правительства РФ от 18.05.2009 N 427 «"О порядке проведения проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета". В данном виде документ опубликован не был.

     Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 25.05.2009, N 21, ст. 2576,"Российская Бизнес-газета", N 22, 16.06.2009. [↑](#footnote-ref-112)
113. Пункт 27(4) Постановления Правительства РФ от 05.03.2007 N 145 "О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий". В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 12.03.2007, N 11, ст. 1336, "Российская газета", N 52, 15.03.2007. [↑](#footnote-ref-113)
114. Федеральный закон от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд". В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в изданиях Официальный интернет-портал правовой информации http://pravo.gov.ru, 08.04.2013, "Собрание законодательства РФ", 08.04.2013, N 14, ст. 1652. [↑](#footnote-ref-114)
115. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.11.2021 N Ф07-15849/2021 по делу N А26-1348/2020. //. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-115)
116. Распоряжение Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга от 12.08.2021 N 735-р «Об утверждении Административного регламента администрации района Санкт-Петербурга по предоставлению государственной услуги по согласованию переустройства и(или) перепланировки помещений в многоквартирном доме в Санкт-Петербурге». В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в изданиях

     Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга http://www.gov.spb.ru, 17.08.2021. [↑](#footnote-ref-116)
117. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями" В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Российская газета", N 16, 27.01.2006. [↑](#footnote-ref-117)
118. Приказ Минстроя России от 14.05.2021 N 292/пр "Об утверждении правил пользования жилыми помещениями". Официальный интернет-портал правовой информации http://pravo.gov.ru, 09.09.2021. [↑](#footnote-ref-118)
119. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда". "Российская газета", N 214, 23.10.2003 (дополнительный выпуск). [↑](#footnote-ref-119)
120. «Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством», утвержденный Президиумом Верховного суда Российской Федерации от 19.03.2014. //. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-120)
121. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 05.02.2019 N 5-КГ18-320. //. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-121)
122. Кассационное определение Верховного суда Российской Федерации от 19 февраля 2020 г. N 18-КА19-69. //. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-122)
123. Пункты 1.7.2, 4.2.4.9 Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда". Российская газета, N 214, 23.10.2003 (дополнительный выпуск). [↑](#footnote-ref-123)
124. Определение Верховного суда от 12.11.2019 № 34-КГ19-9. //. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-124)
125. Письмо от 22.10.2020 № 31768-ОГ/04 Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. //. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-125)
126. Подпункты в,г пункта 2. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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". В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Собрание законодательства РФ", 21.08.2006, N 34, ст. 3680, "Российская газета", N 184, 22.08.2006. [↑](#footnote-ref-126)
127. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 15.02.2017 по делу № А56-36087/2016. //. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-127)
128. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикцией от 21 июля 2020 г. по делу N 88-12918/2020. //. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-128)
129. Алексеев М.С., Арутюнян Л.В., Бурденко Ю.С., Оболенская М.А., Персиянцева А.А., Перфильева В.Ю., Степанова Л.И. Юридический справочник застройщика / под ред. Д.С. Некрестьянова. 6-я ред. // СПС КонсультантПлюс. 2021. [↑](#footnote-ref-129)
130. Закон Санкт-Петербурга от 05.05.2006 N 221-32 "О жилищной политике Санкт-Петербурга". В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Санкт-Петербургские ведомости", N 83, 12.05.2006. [↑](#footnote-ref-130)
131. Пункт 3.12.39 Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2017 N 1098 "Об администрациях районов Санкт-Петербурга". В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в издании Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга http://www.gov.spb.ru, 26.12.2017. [↑](#footnote-ref-131)
132. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.02.2005 N 112 "О создании межведомственных комиссий". В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в изданиях "Вестник Администрации Санкт-Петербурга", N 3, 25.03.2005. [↑](#footnote-ref-132)
133. Указанные пункты были исключены на основании Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 23.07.2019 N 471. [↑](#footnote-ref-133)
134. Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 19.07.2017 N 78-АПГ17-4. //. Неофиц. ист.: Справочно-правовая система «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-134)