

## **ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПОВНОВАЖЕНЬ ВЛАСНИКІВ КВАРТИР НА ПРОВЕДЕННЯ ПЕРЕПЛАНУВАННЯ ТА ПЕРЕОБЛАДНАННЯ**

Відповідно до ч.2 ст. 383 ЦК України власник квартири може на свій розсуд здійснювати ремонт і зміни у квартирі, за умови, що ці зміни не призведуть до порушення прав власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку. Так, відповідно до Наказу Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій» від 17.05.2005 №76 до елементів перепланування жилих приміщень належать: перенесення і розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів, влаштування і переустаткування тамбурів, прибудова балконів на рівні перших поверхів багатоповерхових будинків. Преобладнанням вважається - влаштування в окремих квартирах багатоквартирних будинків індивідуального опалення та іншого інженерного обладнання, перенесення нагрівальних, сантехнічних і газових приладів; влаштування і переустаткування туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналів. Переобладнання і перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень дозволяється робити лише з дозволу виконавчих органів місцевих рад. Переобладнання і перепланування, що призводять до порушення тривкості або руйнації несучих конструкцій будинку, погіршення цілісності і зовнішнього вигляду фасадів, порушення вимог протипожежної безпеки та засобів протипожежного захисту, а також такі, що погіршують умови експлуатації і проживання всіх або окремих громадян у будинку або квартирі, не допускаються. В той же час, встановлюється перелік видів робіт, які дозволено проводити у житловому приміщенні без відповідних дозволів, і які не вважаються самовільним переобладнанням або переплануванням. Такий перелік визначений Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» від 24.05.2001 р. № 127 із

фінами і доповненнями, внесеними у 2013 році. Так, наприклад, поряд з іншими видами робіт, що проводяться в квартирах багатоквартирних житлових будинків та гуртожитків, не вважається самостійним будівництвом перепланування, пов'язані зі збільшенням житлової або підсобної площі за рахунок демонтажу перегородок без порушення капітальних несучих стін, несучих конструкцій, опор, балок за рахунок площ коридорів та допоміжних приміщень, та інше. Проаналізувавши вищезазначені підзаконні нормативно-правові акти, можна зробити висновок, що в цілому, дозволяється проводити переобладнання та перепланування, що не порушують несучих елементів конструкцій житлових будинків та квартир в багатоквартирних житлових будинках, та не пов'язані із перестановкою інженерного та сантехнічного обладнання поза межами призначених приміщень. Також, 05.07.2013 р. був зареєстрований проект Закону України № 2538а «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переобладнання та перепланування жилих приміщень», ініціатором якого виступив М.Я.Азаров, проект було відкликано 27.02.2014р. Цим законопроектом пропонувалося внести зміни до ст. 152 ЖК УРСР, виклавши її в такій редакції: «Роботи з переобладнання та перепланування жилого будинку і жилого приміщення приватного житлового фонду, які не передбачають втручання в несучі та огорожувальні конструкції чи інженерні системи, проводяться їх власниками без отримання дозволу чи іншого документа, який дає право на їх виконання. Перелік таких робіт визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування. Після їх завершення введення об'єкта в експлуатацію не потребується». Отже, як бачимо, законодавець намагається іти шляхом Узаконення самостійного перепланування та переобладнання, не пов'язаного з втручанням в несучі та огорожувальні конструкції чи інженерні системи. Але така тенденція надання права на самовільне перепланування та переобладнання житлових приміщень може призвести до безконтрольної діяльності власників квартир та До безвідповідальності контролюючих органів, що може завдати шкоди іншим мешканцям, власникам квартир багатоквартирних будинків, що в свою чергу призведе до судового вирішення конфліктів, та збільшить навантаження на судову владу. На сьогодні, контроль за дотриманням законодавства, архітектурно-будівельних норм та правил при здійсненні перепланування та **Переобладнання в житлових приміщеннях**, здійснюють виконавчі

комітети місцевих рад, Державні архітектурно-будівельні інспекції а також житлово-експлуатаційні організації. На практиці розгалуженість повноважень контролюючих органів призводить до прийняття корупційних рішень та безвідповідальності посадових осіб, які надають дозволи на проведення архітектурно-будівельних робіт, в тому числі з перепланування та переобладнання житлових приміщень, на здійснення яких необхідний дозвіл. У разі спричинення шкоди іншим співмешканцям житлового або багатоквартирного будинку, вся відповідальність покладається на власника, навіть якщо дозвіл на проведення будівельних робіт було отримано у встановленому законодавством порядку. За таких обставин доречно визначити єдиний спеціалізований контролюючий орган, який буде здійснювати реальну перевірку проектної документації, додержання всіх вимог та правил і контролювати процес архітектурно-будівельних робіт, посадові особи якого будуть нести персональну відповідальність за надані дозволи. Таким органом можна визначити Інспекцію державного архітектурно-будівельного контролю, розширивши її повноваження щодо надання дозволів на проведення переобладнання та перепланування житлових приміщень в одно- та багатоквартирних житлових будинках, відповідно до вимог, встановлених чинним законодавством.

Івашова І.П. Правове регулювання повноважень власників квартир на проведення перепланування та переобладнання / І.П. Івашова // Держава і право: проблеми становлення і стратегія розвитку: зб. матеріалів VII Міжнародної науково-практичної конференції (17-18 травня 2014 р.). – Суми: Сумська філія Харківського національного університету внутрішніх справ, 2014. – С. 106–108.391.