Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 3 марта 2020 г. N 6370-ОГ/04 О согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме при демонтаже оконного проема

Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 3 марта 2020 г.
N 6370-ОГ/04

Вопрос: В многоквартирном доме ряд владельцев квартир планируют провести перепланировку: демонтировать окна и двери, выходящие на застекленный балкон с утеплением балкона и установкой тройного остекления (вместо одинарного от застройщика).

Такое техническое решение, - вероятно, но не обязательно, - может изменить "тепловой контур" МКД и повлиять на класс энергетической эффективности МКД.

В связи с этим, прошу разъяснить:

- возможна ли указанная перепланировка;

- имеет ли свои особенности процесс получения разрешения на указанную перепланировку.

Мне известная позиция Вашего ведомства о допустимости объединения лоджии и комнаты (письмо от 1 августа 2019 г. N 28475-ОГ/04), однако согласно п.п. 3.2 и 3.15 Свода правил СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные". Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 3 декабря 2016 г. N 883/пр) балкон и лоджия имеют принципиально разные характеристики.

 Ответ: Отдел управления жилищным фондом и ОГЖН Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение от 20.02.2020 N 134140 (вх. Минстроя России от 20.02.2020 N 6885-ОГ) и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме.

В соответствии с пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

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 является в соответствии с пунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) реконструкцией объекта капитального строительства, проводимой на основании разрешения на строительство в соответствии с требованиями статей 51 - 55 ГрК РФ.

Согласно пункту 3 статьи 36, пункту 2 статьи 40 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе при реконструкции, переустройстве, перепланировке помещений, если такие реконструкция, переустройство, перепланировка невозможны без присоединения к ним части общего имущества.

Таким образом, демонтаж оконного проема является реконструкцией и ведет к уменьшению размера общего имущества, а, следовательно, возможен только с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Вместе с тем, основания и порядок проведения переустройства и перепланировки жилого помещения регулируются нормами главы 4 ЖК РФ. Так, в соответствии со статьей 25 ЖК РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство либо перепланировка жилых помещений осуществляется по согласованию с органом местного самоуправления на территории которого находится жилое помещение. Согласование осуществляется посредством принятия соответствующим органом местного самоуправления решения о перепланировке или переустройстве жилого помещения.

Таким образом, утепление балкона или лоджии будет производится по согласованию с органом местного самоуправления.

Вместе с тем, граждане вправе заменять окна и балконные двери с низкой энергоэффективностью на окна и балконные двери с улучшенными качествами.

Обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Начальник отдела управления

жилищным фондом и ОГЖН Л.Р. Егорова