

Горбач Павел Сергеевич,
к.т.н., зав. кафедрой ПГС, Ангарский государственный технический университет,
e-mail: gorbachps@mail.ru
Гордеев Клим Игоревич,
генеральный директор АНО «Экспертный центр СУДЭКС»,
e-mail: centr-sudex@mail.ru

ОСОБЕННОСТИ РЕКОНСТРУКЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Gorbach P.S., Gordeev K.I.

FEATURES OF RECONSTRUCTION OF APARTMENT BUILDINGS

Аннотация. В статье рассмотрены особенности проведения реконструкции многоквартирных жилых домов.

Ключевые слова: реконструкция, изменение, проект.

Abstract. The article discusses the features of the reconstruction of apartment buildings

Keywords: reconstruction, modification, project.

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.

Согласно подпунктам "в" и "г" пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, в состав общего имущества включаются:

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) 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).

Таким образом, любые стены и иные ограждающие конструкции (перегородки, перекрытия), как несущие, так и ненесущие, являющиеся частями помещений из состава общего имущества или наружными ограждающими конструкциями, входят в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Демонтаж любой строительной конструкции, предусмотренной проектной документацией на многоквартирный дом и входящей в состав общего имуще-

ства собственников помещений дома, является уменьшением состава общего имущества, влекущим за собой уменьшение количества физических объектов, материалов, входящих в состав общего имущества, а также снижающим уборочную площадь.

Мнение о том, что состав общего имущества может быть увеличен при демонтаже ограждающих конструкций, имеющихся в помещении из состава общего имущества, за счет увеличения площади такого помещения на величину площади, занимаемой демонтированной конструкцией, неверно, поскольку физически площадь помещения не увеличивается, а лишь изменяется порядок оборудования на такой площади ограждающих конструкций (стен, перегородок и т.п.).

Демонтаж любой ограждающей конструкции (стены, перегородки и т.п.), входящей в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, является реконструкцией.

Таким образом, решение о реконструкции многоквартирного дома, связанной с увеличением состава общего имущества, принимаются на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений.

При этом для проведения реконструкции, влекущей за собой уменьшение состава общего имущества, необходимо согласие всех 100% собственников помещений многоквартирного дома.

Демонтаж или реконструкция ряда элементов общего имущества собственников помещений неправомерны даже при наличии согласия на указанные работы всех 100% собственников помещений многоквартирного дома, если обязательность наличия таких элементов установлена нормативным правовым актом. Собственники помещений не имеют права принимать решений и давать согласия на проведение действий, которые приводят к нарушению действующих положений законов или иных нормативных правовых актов.

ЛИТЕРАТУРА

1. **Российская Федерация. Законы.** ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (утв. Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 декабря 2012 г. N 1984-ст).

2. **Российская Федерация. Законы.** Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения (Переиздание) (утв. приказом Росстандарта от 11.12.2014 N 1974-ст).