

УДК 349.444

---

## ОСОБЕННОСТИ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

**Леонтьев Вячеслав Денисович**

Юридический институт НИУ «БелГУ», Белгород

студент

leontiew.slavick@yandex.ru

### Аннотация

---

В статье рассматривается специфика осуществления переустройства и перепланировки жилых помещений, с опорой на отечественную нормативно-правовую базу. В первую очередь внимание уделяется отграничению переустройства от перепланировки. Также анализируется алгоритм действий при реализации процедур по переустройству и перепланировке жилых помещений. Исследуется возможная ответственность за действия, нарушающие порядок переустройства и перепланировки, а также изучается имеющаяся судебная практика.

---

**Ключевые слова:** жилое помещение, переустройство, перепланировка, согласование, самовольная перепланировка, самовольное переустройство, ответственность.

---

## PECULIARITIES OF THE REMODELING AND REDEVELOPMENT OF RESIDENTIAL PREMISES

**Vyacheslav D. Leontiev**

Institute of Law, Belgorod State University, Belgorod

Student

leontiew.slavick@yandex.ru

---

### ABSTRACT

---

The article deals with the specifics of carrying out alterations and redevelopment of residential premises, based on the domestic regulatory framework. First of all, attention is paid to

the distinction between alteration and redevelopment. Also the algorithm of actions at realization of procedures on rearrangement and replanning of premises is analyzed. Possible responsibility for actions that violate the procedure of remodeling and redevelopment is investigated, and the available judicial practice is studied.

---

**Keywords:** living quarter, remodeling, redevelopment, reconciliation, unauthorized redevelopment, unauthorized reconciliation, responsibility.

---

В Жилищном кодексе Российской Федерации (ЖК РФ), под жилым помещением понимается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом, в котором граждане могут проживать на постоянной основе (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ), [1] и у которых может возникнуть необходимость в изменении помещения. Главная цель изменений - это «трансформация» помещения для повышения его комфортабельности. Удовлетворение такого рода потребностей происходит посредством осуществления переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Причем за последние годы популярность указанных процедур заметно возросла, что во многом обусловлено созданием и поступательным внедрением передовых разработок, значительно облегчающих процесс переустройства и перепланировки.

В качестве реального примера можно привести столичный опыт осуществления согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Эта услуга в Москве с недавнего времени стала предоставляться только дистанционно, что моментально отразилось на количестве поступающих в Мосжилинспекцию заявлений - известно, что в 2020 году инспекция приняла около 22 000 заявлений, что на 6 000 больше, чем в 2019 году [6].

Но стремительное развитие сервисов и платформ, упрощающих осуществление переустройства и перепланировки жилых помещений, не должно негативно сказываться на гражданах и «расслаблять» их. Им в любом случае необходимо уметь самостоятельно разбираться в ключевых моментах указанных процедур. Только так можно свести к минимуму вероятность появления проблем при переустройстве и (или) перепланировке жилых помещений.

Важнейший момент, который обязательно должен быть уяснен в первую очередь - это понимание разницы между двумя характеризующими процессами.

Итак, переустройство жилого помещения выражается в установке, замены или переноса инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования. Именно такая формулировка закреплена в ч. 1 ст. 25 ЖК РФ. Также законодатель в кодифицированном акте акцентировал внимание на фиксации в техническом паспорте помещения всех изменений, ставших следствием реализации переустройства[1].

В дополнение к кодексу также целесообразно обратиться к Постановлению Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170. Проанализировав этот акт и, в частности, пункт 1.7, становится понятно, что между терминами «переустройство» и «переоборудование», образно говоря, можно поставить знак «равно» и считать их синонимичными друг другу. Следовательно, к переустройству следует относить действия по установке бытовых

(кухонных) электроплит как альтернативы обычным плитам, работающим на горячем газе, действия по замене старых туалетов на новые или переоборудованию существующих, действия по прокладке новых или замене ранее установленных инженерных сетей, действия по установке современных приборов, предназначенных для облегчения быта и т.д. [4].

В отличие от переустройства перепланировка предполагает внесение изменений в конфигурацию помещения (ч. 2 ст. 25 ЖК РФ) [1], которые отражаются в техническом паспорте объекта и включают трансформацию (перенос или установку) перегородок, дверных проемов, устройство дополнительных кухонь и (или) санузлов, увеличение жилой площади помещения за счет помещений, в принципе не предназначенных для проживания и т.д. Полный перечень действий также содержится в Постановлении Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 (п. 1.7) [4].

Несмотря на явные различия между переустройством и перепланировкой, у них есть и схожие особенности, прослеживающиеся в специфике их осуществления.

Так, законом определено, что успешная реализация переустройства и (или) перепланировки возможна при соблюдении процедуры согласования, в которой обычно участвует заявитель и орган, осуществляющий согласование (ст. 26 ЖК РФ) [1].

В пределах города Белгорода функции согласующего органа реализует Муниципальное казенное учреждение «Городской жилищный фонд» (МКУ «Городской жилищный фонд») города Белгорода. В его структуру входит отдел муниципальных услуг и учета жилищного фонда. Именно этот отдел и предоставляет гражданам услуги по согласованию проведения переустройства и (или) перепланировки их жилых помещений. Сюда заявитель обращается непосредственно. Но для отправки документов белгородцы также может обратиться в многофункциональный центр Белгородской области (ГАУ БО МФЦ), либо воспользоваться порталом государственных и муниципальных услуг Белгородской области [11] и уже через него подать электронное заявление, соответствующие документы дистанционно и даже пронаблюдать за реальным ходом предоставления услуги.

Ключевые особенности, включая временные рамки и очередность действий при осуществлении процедуры согласования, определяются административными регламентами. Так, например, Белгородской администрацией утвержден Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Согласование проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме». Данный документ содержит информацию общего и специального характера. В нем детально освещаются вопросы, касающиеся стандартов предоставления услуги, а также действий, которые реализуются при предоставлении услуги, с указанием состава, сроков и последовательности их выполнения. Помимо этого в регламенте указано на возможность обжалования решений, действий и (или) бездействий, как отдельных должностных лиц, так и всего органа, оказывающего услугу гражданам [3].

В целом, действующие регламенты вкпе с Жилищным кодексом РФ (гл. 4), формируют прочную правовую основу, благодаря чему происходит правомерное переустройство и (или) перепланировка жилого помещения.

Исходя из содержания рассмотренных юридических актов, можно вывести следующий алгоритм действий, реализуемый в случае появления потребности в осуществлении переустройства и (или) перепланировки помещения:

1. перед трансформацией объекта оценивается специфика предстоящих работ;
2. совершаются все необходимые действия для создания проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;
3. заявителем подготавливается определенная законом документация;
4. осуществляется согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, с соответствующим органом по месту нахождения помещения;
5. согласующим органом выносится решение о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения;
6. принятие решения о согласовании – это разрешение на начало проведения работы по переустройству и (или) перепланировке помещения в соответствии с разработанным ранее проектом;
7. после окончания работ заявитель обращается в комиссию по приемке в эксплуатацию помещения после переустройства и (или) перепланировки;
8. комиссия либо оформляет акт о приемке в эксплуатацию помещения после переустройства и (или) перепланировки, либо направляется уведомление об отказе в приемке в эксплуатацию данного помещения;
9. наличие акта о приемке в эксплуатацию помещения, автоматически предполагает его направление согласующим органом в Росреестр [5] для последующего внесения сведений об объекте недвижимости в ЕГРН.

Изложенный алгоритм наталкивает на следующий вывод. Законное проведение перепланировки и (или) переустройства связано с определенной умственной и физической активности со стороны лиц, решившихся на улучшение своего жилища, и занимает немало времени. На деле все это является одной большой причиной намеренного игнорирования гражданами разработанного законодателем порядка и производства незаконной перепланировки и (или) незаконного переустройства помещения. Другая причина кроется в банальном незнании законов. Но, незнание не относится к основаниям освобождения нарушителей от ответственности.

Затронув вопрос ответственности, следует обратить внимание на Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ), где законодатель закрепил размер штрафов за самовольное переустройство и (или) перепланировку жилых помещений для каждой категории нарушителей. Так, например, физические лица должны будут заплатить сумму в диапазоне от 2000 рублей (минимум) до 2500 рублей (максимум) (ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ) [2]. Помимо этого нарушитель, также по общему правилу, должен вернуть помещение в первоначальное состояние. Это положение зафиксировано в Жилищном кодексе РФ [1].

В теории все это должно предупредить осуществление переустройства и (или) перепланировки жилого помещения с нарушением действующего законодательства. Но на деле незаконные действия, не исчезли, а даже напротив получили более широкое распространение, чем прежде. Но какова причина?

В исследовательской работе Е. Ю. Цукановой и И. А. Бочаровой говорится о недостаточной степени ответственности, которая сейчас предусмотрена за

рассматриваемую разновидность правонарушения. Причем, особый акцент делается именно на размере штрафа, который, как считают авторы, несоизмерен последствиям самого нарушения. Не согласиться с этим невозможно. Затопление нижних этажей многоэтажных зданий, перебои в функционировании отопительных систем и даже разрушение подъездов [10] – лишь малая часть последствий самовольного переустройства и (или) перепланировки квартир. Изменить сложившуюся ситуацию можно ощутимым для граждан увеличением штрафных санкций за незаконное переустройство и (или) перепланировку жилых помещений [12, с. 604].

Относительно судебного урегулирования вопросов, которые вытекают из поднятой в статье темы можно уверенно сказать, что такая практика, конечно, есть. Причем в некоторых научных работах предпринимаются попытки не просто проанализировать особенности рассмотрения различных дел, связанных с переустройством и (или) перепланировкой в суде, но и классифицировать их.

Так, К. С. Рубцова объединяет, по ее мнению, наиболее актуальные дела в группы: дела по привлечению к ответственности лиц, осуществивших самовольное переустройство и (или) перепланировку помещения; дела по спорам, возникшим в результате получения отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения, произведенного самовольно; дела по спорам, возникшим в результате узаконивания самовольно осуществленного переустройства и (или) перепланировки помещения через суд без задействования в этом процессе согласующего органа [9, с. 186].

Такая позиция имеет место быть. Хотя не очень понятно разграничение второй и третьей категории, так как они, по сути, являются разновидностями одной большой группы дел по спорам, возникающим в результате узаконивания самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещения.

В целом, в результате изучения авторских позиций и анализа существующей судебной практики, представляется возможным сформулировать промежуточный вывод о существовании следующих наиболее распространенных категорий дел:

1. дела по привлечению к ответственности лиц, осуществивших самовольное переустройство и (или) перепланировку помещения;

Реальным примером является дело №2-3817/2019, рассмотренное Октябрьским районным судом города Белгорода. Известно, что гражданин С., будучи собственником квартиры, осуществил в ней работы по переустройству и перепланировке, без законных на то оснований. Это является нарушением актуального законодательства. По закону такая квартира должна быть приведена в «доремонтное» состояние, о чем гражданин С. оповещался неоднократно, но действий по выполнению обязанности так и не предпринял. По итогу суд встал на сторону истца - администрации города Белгорода, представителем которой выступило МКУ «Городской жилищный фонд». Ответчик - гражданин С. был обязан привести квартиру в первоначальное состояние с учетом разработанного проекта и в отведенный судом срок [8].

2. дела по спорам, возникшим в результате узаконивания самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещения.

Реальным примером является дело №2а-5467/2018, рассмотренное Октябрьским районным судом города Белгорода. Известно, что истец - гражданин Б. (собственник жилого помещения в многоквартирном доме), осуществил переустройство и перепланировку своей

квартиры. Затем он инициировал процедуру согласования выполненных работ и обратился в МКУ «Городской жилищный фонд», которое, изучив предоставленную документацию, отказало в согласовании самовольно выполненного переустройства и перепланировки жилого помещения. Гражданин Б. с этим решением не согласился. Суд, проанализировав оспариваемое решение, заключил, что оно действительно составлено неверно, все приведенные основания отказа носят формальный характер, а орган в целом и должностные лица в частности осуществили свои функции некачественно и посредственно. Ввиду этого, исковые требования гражданина Б. были удовлетворены: решение об отказе в согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения (квартиры) было признано незаконным, а МКУ «Городской жилищный фонд» было обязано должным образом рассмотреть поступившее от гражданина Б. обращение и принять по нему обоснованное решение [7].

Подобных примеров можно привести еще очень много. Но для раскрытия особенностей выбранной темы в рамках данной научной статьи будет вполне достаточно тех, которые уже были рассмотрены.

Далее уместно сформулировать вывод.

Каждый современный человек на своем жизненном пути хотя бы раз, но сталкивается с переустройством и перепланировкой помещения. Такое положение дел вполне естественно, ведь всем хочется жить в комфортном жилье. Сейчас это обычные процедуры, которые могут быть реализованы беспрепятственно при условии строгого соблюдения действующего законодательства.

Также значительно облегчает процесс переустройства и (или) перепланировки жилых помещений актуальный алгоритм действий, который, благодаря деятельности законодателя, понятен, не вызывает сложностей и официально закреплен в нормативных документах.

Конечно, у граждан могут возникнуть проблемы с переустройством и (или) перепланировкой жилого помещения, но это обычно является следствием неправомерных действий. Например, граждане могут сознательно игнорировать установленные правила, отступать от положений закона по причине их незнания, сталкиваться с некачественной деятельностью органов и их сотрудников, оказывающих услуги в сфере переустройства и перепланировки жилых помещений. При этом возможные исходы законодательно predeterminedены - нарушители уплачивают штрафы, производят восстановительные ремонтные работы или исполняют судебные решения.

Получается, что основные моменты, касающиеся переустройства и перепланировки жилых помещений практически полностью регламентированы. Гражданам остается всего лишь действовать в рамках закона и пользоваться своими правами без каких-либо злоупотреблений.

#### **Список литературы:**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 22 дек. 2004 г.: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 24 дек. 2004 г.: введ. Федер. законом Рос. Федерации от 29 дек. 2004 г. № 189-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2005. - № 1 (ч. I). - Ст.14.

2. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 дек. 2001 г. № 195-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 20 дек. 2001 г.: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 26 дек 2001 г.: ввод. Федер. законом Рос. Федерации от 30 дек. 2001 г. № 196-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2002. - № 1 (ч. I). - Ст.1.
3. Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Согласование проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме» [Электронный ресурс]: Постановление Администрации городского округа «Город Белгород» Белгородской области от 21 фев. 2018 г. № 39. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда: Постановление Госстроя России от 27 сент. 2003 г. № 170: принят Комитетом РФ по вопросам архитектуры и строительства // Рос. газета. 2003. № 214.
5. Перепланировка жилого помещения в многоквартирном доме. Как ее узаконить? [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [сайт]. [2020]. URL: <https://rosreestr.gov.ru/> (дата обращения: 21.02.2020).
6. Почти 22 тысячи заявлений: как Мосжилинспекция помогает оформить перепланировку квартиры [Электронный ресурс] // Официальный портал Мэра и Правительства Москвы [сайт]. [2021]. URL: <https://www.mos.ru/news/item/86839073/> (дата обращения: 19.02.2022).
7. Решение Октябрьского районного суда г. Белгорода от 29 октября 2018 г. по делу № 2А-5467/2018 // Интернет-ресурс Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 23.02.2022).
8. Решение Октябрьского районного суда г. Белгорода от 2 августа 2019 г. по делу № 2-3817/2019 // Интернет-ресурс Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 23.02.2022).
9. Рубцова К.С. Категории дел по рассмотрению споров, связанных с осуществлением переустройства и перепланировки жилых помещений // Инновации. Наука. Образование. 2021. № 32. С. 180-187.
10. Сибина С. Можно ли построить в квартире сауну или бассейн // Интернет-портал «Российской газеты» [сайт]. [2021]. URL: <https://rg.ru/2021/08/18/reg-sibfo/mozhno-li-postroit-v-kvartire-saunu-ili-bassejn.html> (дата обращения: 22.02.2022).
11. Согласование проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения [Электронный ресурс] // МКУ «Городской жилищный фонд» г. Белгород [сайт]. [2022]. URL: <http://mugzf.ru/index.php> (дата обращения: 20.02.2022).
12. Цуканова Е.Ю., Бочарова И.А. Некоторые проблемы ответственности за незаконную перепланировку помещения в многоквартирном доме // Аллея науки. 2019. Т. 2. № 5(32). С. 600-605.

**References**

1. The Housing Code of the Russian Federation of December 29, 2004, No. 188-FZ: adopted by the State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation on December 22, 2004: approved by the Federation Council of the Federal Assembly of the Russian Federation on December 24, 2004: introduced by the Federal Law of the Russian Federation of December 29, 2004 No. 189-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. - 2005. - No. 1 (p. 1). - St. 14.
2. Code of Administrative Offences of the Russian Federation of December 30, 2001 No. 195-FZ: adopted by the State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation on December 20, 2001: approved by the Federation Council of the Federal Assembly of the Russian Federation on December 26, 2001: introduced by the Federal Law of the Russian Federation of December 30, 2001 No. 196-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. - 2002. - No. 1 (p. 1). - St. 1.
3. On approval of administrative regulations for the municipal service «Approval of the rearrangement and (or) redevelopment of the premises in an apartment building» [Electronic resource]: Decree of the Administration of the City District «City of Belgorod» Belgorod region of February 21, 2018 No. 39. Access from the legal reference system SPS «ConsultantPlus».
4. On Approval of the Rules and Norms of Technical Operation of the Housing Stock: Decree of the Gosstroy of Russia of September 27, 2003 No.170: adopted by the RF Committee on Architecture and Construction // Russian Newspaper. 2003. No. 214.
5. Redevelopment of residential premises in an apartment building. How to legalize it? [Electronic resource] // Federal service for state registration, cadastre and cartography [site]. [2020]. URL: <https://rosreestr.gov.ru/> (accessed: 21.02.2020).
6. Almost 22 thousand applications: how Moszhilinspektsiya helps to register redevelopment of the apartment [Electronic resource] // Official portal of the Mayor and Government of Moscow [site]. [202]. URL: <https://www.mos.ru/news/item/86839073/> (accessed: 19.02.2022).
7. Decision of the Oktyabrsky District Court of Belgorod of October 29, 2018 in case No. 2A-5467/2018 // Internet resource Judicial and regulatory acts of the Russian Federation (SudAkt). URL: <https://sudact.ru/> (accessed: 23.02.2022).
8. Decision of the Oktyabrsky District Court of Belgorod of August 2, 2019 in case No. 2-3817/2019 // Internet resource Judicial and regulatory acts of the Russian Federation (SudAkt). URL: <https://sudact.ru/> (accessed: 23.02.2022).
9. Rubtsova K.S. Categories of cases on consideration of disputes related to the implementation of reorganization and redevelopment of residential premises // Innovation. Science. Education. 2021. No. 32. P. 180-187.

10. Sibina S. Is it possible to build a sauna or a swimming pool in an apartment // Rossiyskaya Gazeta online portal [site]. [2021]. URL: <https://rg.ru/2021/08/18/reg-sibfo/mozhno-li-postroit-v-kvartire-saunu-ili-bassejn.html> (accessed: 22.02.2022).
11. Approval of rearrangement and (or) redevelopment of residential premises [Electronic resource] // MGA City Housing Fund, Belgorod [site]. [2022]. URL: <http://mugzf.ru/index.php> (accessed: 20.02.2022).
12. Tsukanova E.Y., Bocharova I.A. Some problems of responsibility for illegal redevelopment of premises in an apartment building // Science Alley. 2019. T. 2. No. 5(32). P. 600-605.