

УДК 343.976

***ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И  
ПЕРЕУСТРОЙСТВА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ***

***Степуков К.М.<sup>1</sup>***

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет  
Белгород, Россия*

**Аннотация:** Статья посвящена анализу проблем правового регулирования переустройства и перепланировки жилых помещений. Рассматриваются понятийный аппарат, порядок согласования, разграничение со смежными категориями, ответственность за самовольные работы. На основе судебной практики (включая определения Верховного Суда РФ) выявляются тенденции расширительного толкования необходимости согласия всех собственников при затрагивании общего имущества. Обосновываются предложения по внедрению типовых проектов, уточнению критериев разграничения и совершенствованию механизмов принуждения.

**Ключевые слова:** перепланировка, переустройство, жилое помещение, самовольная перепланировка, общее имущество, многоквартирный дом, согласование перепланировки.

***PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF RESIDENTIAL PLANNING  
AND REARRANGEMENT***

***Stepukov K.M.***

*Belgorod State National Research University*

---

<sup>1</sup> Научный руководитель: **Яковлев В.И.**, доцент кафедры гражданского права и процесса, Белгородский государственный национальный исследовательский университет, Белгород, Россия

**Yakovlev V.I.**, Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure, Belgorod State National Research University, Belgorod, Russia

*Belgorod, Russia*

**Annotation:** The article is devoted to the analysis of the problems of legal regulation of the reorganization and redevelopment of residential premises. The conceptual framework, the procedure for approval, the delineation with related categories, and the responsibility for unauthorized work are considered. Based on judicial practice (including the rulings of the Supreme Court of the Russian Federation), the article identifies trends in the expansive interpretation of the need for the consent of all owners when common property is affected. The article substantiates proposals for the implementation of standard projects, the clarification of delineation criteria, and the improvement of enforcement mechanisms.

**Keywords:** redevelopment, reorganization, living space, unauthorized redevelopment, common property, apartment building, approval of redevelopment.

Институт переустройства и перепланировки жилых помещений занимает важное место в системе жилищного права, поскольку затрагивает как права собственников, так и интересы иных лиц, проживающих в многоквартирных домах. Ежегодно в судах рассматриваются тысячи дел, связанных с легализацией выполненных работ либо с требованиями о приведении помещений в первоначальное состояние. Значимость темы обусловлена недостаточным уровнем осмысления внесённых изменений в научной и учебной литературе. Как справедливо отмечает Е.А. Ахметьянова, «анализ законодательства о переустройстве и перепланировке необходимо проводить с учётом особенностей правового регулирования и правоприменительной практики» [1].

Статья 25 Жилищного кодекса РФ разграничивает понятия переустройства и перепланировки. Переустройство представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт.

Перепланировка — изменение конфигурации жилого помещения, также требующее внесения изменений в технический паспорт [2].

В правовой доктрине отмечается проблема соотношения данных понятий с категорией "реконструкция". Как справедливо отмечает С. К. Краузова, «Перед началом работ собственники неправильно определяют тип монтажных работ, которые намереваются совершить, следовательно, предпринимают неверные действия для их узаконивания, что в результате приводит к самовольной перепланировке или переустройству жилых помещений. К сожалению, как показывает анализ судебной практики, некоторые суды также не проводят различие между понятиями реконструкции и перепланировки (переустройства) жилого помещения и разрешают иски граждан, например, о сохранении жилого помещения — квартиры с самовольной пристройкой в виде балкона или созданием отдельного входа в квартиру с улицы, в порядке ст. 29 ЖК РФ, что является в корне неверным» [3]. Отсутствие четких критериев на практике порождает споры между собственниками и органами местного самоуправления.

В соответствии со ст. 26 ЖК РФ переустройство и перепланировка проводятся с соблюдением требований закона по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения [2]. Для проведения работ необходимо представить: заявление, правоустанавливающие документы, подготовленный и оформленный проект, технический паспорт, согласие всех членов семьи нанимателя (при социальном найме).

Как отмечает В.В. Былков, «С 1 апреля 2024 года вступили в силу изменения жилищного законодательства, регулирующие отношения по переустройству и перепланировке помещений в многоквартирных домах. Значимость темы обусловлена недостаточным уровнем осмысления внесённых изменений в научной и учебной литературе» [4].

Одной из наиболее сложных проблем является вопрос о необходимости получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме (ОСС) при проведении перепланировки. Согласно п. 2 ст. 40 ЖК РФ, если

реконструкция, переустройство или перепланировка невозможны без присоединения к ним части общего имущества, на такие работы должно быть получено согласие всех собственников помещений в МКД [2].

Судебная практика последних лет демонстрирует расширительное толкование данной нормы. Показательным является Определение Верховного Суда РФ от 28 июля 2025 г. № 307-ЭС25-6415, которым собственнику квартиры было отказано в сохранении перепланировки, заключавшейся в устройстве пяти совмещенных санузлов. Суд указал, что, несмотря на отрицательные выводы экспертизы об отсутствии нарушений, само по себе устройство пяти санузлов существенно увеличивает нагрузку на инженерные сети МКД, являющиеся общим имуществом. Следовательно, в отсутствие согласия всех собственников такие работы являются самовольными [5].

Данная позиция подтверждает ранее высказанные в Обзорах судебной практики Верховного Суда РФ подходы: правовой режим общего имущества предусматривает запрет для собственников помещений пользоваться общим имуществом единолично без согласия других собственников [5].

В последние годы активно обсуждается идея внедрения типовых решений перепланировок для серийных домов советского периода. Как отмечает А.С. Миронова, «Преимущественная доля жилищного фонда осталась прежней: в России насчитывается большое количество старых для нынешнего времени построек с неактуальными для современного времени планировками — по данным анализа института народнохозяйственного прогнозирования РАН, в 2022 году в целом по России насчитывалось 56,7 млн кв. м жилья в устаревших многоквартирных домах, а к 2030 году прирост устаревшего жилья составит 54 млн кв. м, к 2040 — 216 млн кв. м» [6].

Внедрение унифицированных проектных решений способно существенно оптимизировать процедуру согласования, снизить финансовую нагрузку на граждан и предотвратить повреждение многоквартирных домов в результате несанкционированных перепланировок. Тем не менее действующее

законодательство не содержит положений, допускающих применение типовых вариантов переустройства, что порождает необоснованные административные препятствия для собственников жилья.

Ключевым критерием при решении вопроса о сохранении самовольной перепланировки является отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан. Для установления этого обстоятельства суды назначают строительно-технические экспертизы.

Королёвский городской суд Московской области, рассматривая дело № 2-327/2026, удовлетворил иск о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии именно на основании заключения специалиста, подтвердившего, что перепланировка не нарушает права и интересы граждан и не создает угрозы их жизни и здоровью, отвечает требованиям градостроительных, строительных, санитарных и пожарных правил [7].

Вместе с тем, как следует из Определения Верховного Суда РФ от 16 сентября 2025 г. № 18-КГ25-301-К4, выводы экспертизы должны оцениваться в совокупности с иными обстоятельствами, включая соответствие вида разрешенного использования земельного участка и наличие разрешительной документации.

Статья 7.21 КоАП РФ предусматривает ответственность за самовольные переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме. Размер штрафа для граждан составляет от 2 000 до 2 500 рублей; для должностных лиц — от 4 000 до 5 000 рублей; для юридических лиц — от 40 000 до 50 000 рублей [8].

Как отмечается в научном комментарии к Жилищному кодексу под редакцией С.П. Гришаева, «порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и перепланировка либо использование их не по назначению влечет предупреждение или наложение административного штрафа» [9].

Согласно ч. 3 ст. 29 ЖК РФ, собственник помещения, которое было самовольно переустроено или перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок [2]. Если этого не происходит, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение:

- в отношении собственника — о продаже с публичных торгов такого помещения с выплатой собственнику вырученных средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения;
- в отношении нанимателя — о расторжении договора социального найма.

В судебной практике подчеркивается, что собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено, несет самостоятельную гражданско-правовую ответственность за последствия такого переустройства.

Р.А. Прощалыгин обращает внимание на проблему легализации самовольного переустройства с позиции норм муниципального законодательства и судебной практики, отмечая, что продажа с публичных торгов является исключительной мерой ответственности [9]. При применении этой меры судам необходимо устанавливать: факт получения предписания об устранении недостатков, наличие реальной возможности устранить нарушения, оценку действий ответчика на предмет добросовестности, принимались ли иные меры ответственности [9].

Практика показывает, что существующие механизмы принуждения к приведению помещения в прежнее состояние недостаточно эффективны. Процедура продажи помещения с публичных торгов сложна и длительна, а расторжение договора социального найма не всегда возможно из-за отсутствия иного жилья у нанимателя. Кроме того, отсутствие в законе четких критериев "разумного срока" для приведения помещения в прежнее состояние создает возможности для злоупотреблений.

Анализ проблем правового регулирования позволяет сформулировать следующие предложения по совершенствованию законодательства:

1. Уточнение понятийного аппарата — законодательное закрепление критериев разграничения перепланировки и реконструкции.

2. Внедрение типовых проектов перепланировок для серийных домов советского периода, что позволит упростить и удешевить процедуру согласования, а также предотвратить самовольные перепланировки.

3. Уточнение критериев необходимости получения согласия ОСС при проведении работ, затрагивающих общее имущество. Судебная практика последних лет свидетельствует о необходимости более четкого регулирования данного вопроса.

4. Совершенствование механизмов принуждения — установление четких сроков для приведения помещения в прежнее состояние, усиление административной ответственности за уклонение от исполнения предписаний.

Проведенное исследование позволяет сформулировать ряд ключевых выводов. Правовой институт переустройства и перепланировки жилых помещений базируется на органичном сочетании частноправовых и публично-правовых элементов, причем административно-правовая составляющая занимает в этой конструкции доминирующее положение.

Анализ судебной практики последних лет свидетельствует о формировании устойчивой тенденции к расширительному толкованию необходимости получения единогласного согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме в случаях, когда планируемые работы затрагивают объекты общего имущества.

Действующие в настоящее время механизмы принуждения владельцев к восстановлению помещения в первоначальном виде демонстрируют низкую эффективность и остро нуждаются в законодательной доработке.

Особого внимания заслуживает вопрос внедрения унифицированных проектных решений для домов типовых серий — данное направление видится наиболее перспективным, поскольку способно не только упростить процедуру согласования, но и выступить действенным превентивным механизмом, сокращающим количество самовольных перепланировок.

**Библиографический список**

1. Ахметьянова Е.А. Актуальные проблемы переустройства и перепланировки жилых помещений // Управление в современных системах. 2025. № 2. С. 70-77. DOI: 10.24412/2311-1313-46-70-77. URL: <http://journal-инесо.ru/актуальные-проблемы-переустройства/#top>
2. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 20.02.2026) // СПС КонсультантПлюс.
3. Краузова С. К. Проблема идентификации перепланировки и переустройства жилых помещений / С. К. Краузова. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2025. — № 17 (568). — С. 150-151. — URL: <https://moluch.ru/archive/568/124393>
4. Былков В. В. Правовые проблемы переустройства и перепланировки помещений // Современные тенденции в строительстве, градостроительстве и планировке территорий. 2025. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovye-problemy-pereustroystva-i-pereplanirovki-pomescheniy>
5. Определение Верховного Суда РФ от 28 июля 2025 г. N 307-ЭС25-6415 // СПС «Гарант»
6. Миронова А. С., Даньшова А. С., Гиниятуллина А. Р. Разработка механизма внедрения типовых решений перепланировок и (или) переустройств в г. Санкт-Петербург // Московский экономический журнал. 2024. №11. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razrabotka-mehanizma-vnedreniya-tipovyh-resheniy-pereplanirovok-i-ili-pereustroystv-v-g-sanktpeterburg>
7. Решение Королёвского городского суда Московской области от 22 января 2026 г. по делу № 2-327/2026 // Официальный портал судов общей юрисдикции Московской области. URL: <https://korolev--mo.sudrf.ru>
8. Ответственность за самовольную перепланировку жилого помещения // Официальный сайт Администрации Вихоревского городского поселения. 21.05.2025. URL: <https://admvih.ru/news/otvetstvennost-za-samovolnuyu-pereplanirovku-zhilogo-pomeshcheniya/>

9. Ответственность за самовольную перепланировку жилого помещения // СПС «КонсультантПлюс». Подборка документов. URL: [https://www.consultant.ru/law/podborki/otvetstvennost\\_za\\_samovolnuyu\\_pereplanirovku\\_zhilogo\\_pomescheniya/](https://www.consultant.ru/law/podborki/otvetstvennost_za_samovolnuyu_pereplanirovku_zhilogo_pomescheniya/)