

Соловьянова Алина Андреевна,
Студентка 4 курса Юридического Института,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович,
Кандидат юридических наук,
доцент кафедры гражданского права и процесса,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

ПОСЛЕДСТВИЯ САМОВОЛЬНОГО ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Аннотация. В статье анализируется состояние правового регулирования последствий самовольных переустройства и перепланировки жилого помещения. В исследовании рассмотрены понятия переустройства и перепланировки жилых помещений, а также структурированы правовые последствия самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения в их хронологической последовательности наступления.

Ключевые слова: Переустройство, перепланировка, жилое помещение, самовольное переустройство, самовольная перепланировка, жилищное законодательство, правовые последствия, ответственность.

Собственники или иные законные владельцы жилых помещений часто проводят их переустройство или перепланировку. Если такие действия совершены с нарушением законодательства, нарушают права и законные интересы граждан или создают опасность для их жизни и здоровья, они признаются неправомерными, а произведенные изменения – самовольными, что влечет наступление предусмотренных законом негативных правовых последствий.

Общественные отношения, связанные с переустройством и перепланировкой жилых помещений, регламентируются главой 4 ЖК РФ [1]. В жилищном законодательстве Российской Федерации в целях правильного применения норм, регламентирующих переустройство и перепланировку, в статье 25 ЖК РФ приводятся соответствующие законодательные дефиниции.

Так, переустройством признается «установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме» [1]. Следовательно, переустройством признаются такие действия, в результате которых изменяется положение жилищных коммуникаций, которые в силу закона должны быть отражены в техническом паспорте помещения.

Перепланировка отличается от переустройства тем, что не предполагает переноса или изменения инженерных коммуникаций квартиры. Она представляет собой изменение внутренней структуры жилого помещения посредством переделки стеновых конструкций (перегородок), изменения размеров комнат или иных пространственных зон, включая случаи, когда такие действия влияют на площадь или границы соседних помещений. Для признания перепланировки законной требуется внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости о границах и (или) площади помещения (помещений) или осуществление



государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на образованные помещения. Иначе говоря, вследствие перепланировки жилого помещения фактически возникает новый объект гражданского оборота, информация о котором должна быть отражена в Едином государственном реестре недвижимости.

В Обзоре судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ от 13.12.2023, высшая судебная инстанция обобщила ряд вопросов, вытекающих из споров по делам о незаконных переустройствах и перепланировках жилых помещений. Например, в качестве перепланировки могут быть квалифицированы такие действия как «перенос и разборка перегородок, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров» [2].

Нарушение установленных российским законодательством норм относительно переустройства и перепланировки жилья может привести к юридическому последствию в форме признания указанных действий самовольными. В силу ч. 1 ст. 29 ЖК РФ, переустройство и (или) перепланировка могут быть признаны самовольными хотя бы по одному из двух альтернативных оснований, если:

– они совершаются незаконно, если отсутствуют необходимые правовые основания для их осуществления применительно к данному жилому помещению. Правовым основанием для проведения перепланировки и (или) переустройства служит решение органа местного самоуправления, принимаемое по итогам проверки соответствия проводимых работ закрепленным законом правилам и порядку согласования изменений в жилом помещении;

– действия осуществлены с отклонениями от согласованного и утвержденного проекта перепланировки или переустройства помещения, выданного компетентным государственным органом на основании п. 3 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ.

Следовательно, если лицо самостоятельно в нарушение установленных правовых предписаний для переустройства и перепланировки совершит указанные действия, то они будут признаны самовольными.

В российской юридической доктрине понятие признания переустройства и (или) перепланировки самовольными фактически приравнивается к понятию ответственности за совершение указанных действий вопреки требованиям жилищного законодательства: «самовольное переустройство и перепланировка является противоправным явлением, которое влечет ответственность для лиц, совершивших подобное правовое нарушение, установленное нормами закона» [3].

Правовые последствия самовольной перепланировки или переустройства жилого помещения в ст. 29 ЖК РФ упорядочены следующим образом.

Во-первых, гражданин, самостоятельно и без законных оснований проводящий перепланировку или переустройство своего жилого помещения привлекается к административной ответственности, предусмотренной ст. 7.21 КоАП РФ.

Во-вторых, на указанное лицо возлагается обязанность привести такое помещение в прежнее состояние. Порядок восстановления первоначально состояния жилого помещения описан недостаточно конкретно, хотя ЖК РФ предусматривает, что возвращение помещения в исходное состояние осуществляется в установленные местным самоуправлением в разумные сроки и согласно процедуре, определенной указанием органом власти, ответственным за утверждение перепланировки и переустройств.

Изучение российской судебной практики показывает, что разумность срока совершения тех или иных действий для возвращения помещения в прежнее состояние будет зависеть от характера внесенных изменений. Но, поскольку этот срок определяется



усмотрением органа местного самоуправления, а в случае принудительного обязанности вернуть помещение в прежнее состояние – судом, то неизбежно возникновение разногласий относительно трактовки и определения разумности срока для устранения сделанных изменений.

В-третьих, если допущенные нарушения не будут устранены, по иску органа местного самоуправления жилое помещение может быть продано с публичных торгов либо договор социального найма жилого помещения будет расторгнут с нанимателем.

Однако статус «самовольного» перепланирования или переустройства может быть оспорен в судебном порядке по основанию ч. 4 ст. 29 ЖК РФ, если будет установлено, что в результате изменений не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью. Между тем, правоведомы отмечают и находят отклик в юридической литературе, что союз «либо» в данной норме употребляется в значении «и», что предполагает соблюдение двух указанных условий одновременно для признания в судебном порядке самовольных переустройства (или) перепланировки законными [4].

Данное утверждение находит свое подтверждение и в российской судебной практике. Суды при рассмотрении заявлений о сохранении переустроенного или перепланированного жилого помещения одновременно дают оценку, не нарушает ли сохранение жилого помещения в измененном виде прав и свобод третьих лиц, не создает ли угрозу для их жизни и здоровья [5].

Таким образом, правовой анализ последствий самовольной переустройства и (или) перепланировки позволяет сделать вывод о том, что жилищное законодательство Российской Федерации предусматривает ответственность лица, которое вопреки требованиям закона произвело изменения с жилым помещением. При этом, основной акцент при закреплении последствий самовольного переустройства или перепланировки ставится на необходимость устранить нарушение собственником или иным владельцем путем приведения жилого помещения в прежнее состояние.

Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025) // Собрании законодательства РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 14.
2. Обзор судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.12.2023). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_464516/ (дата обращения: 05.03.2026).
3. Афанасьев С.Н., Дитрих Д.К. Перепланировка и переустройство по закону: разрешение, согласование, ответственность // Московский экономический журнал. 2024. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pereplanirovka-i-pereustroystvo-po-zakonu-razreshenie-soglasovanie-otvetstvennost> (дата обращения: 01.03.2026).
4. Кудник Е.А. Проблемы правоприменительной практики при самовольном переустройстве и перепланировке жилых помещений // Вопросы российской юстиции. 2024. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-pravoprimeritelnoy-praktiki-pri-samovolnom-pereustroystve-i-pereplanirovke-zhilyh-pomescheniy> (дата обращения: 01.03.2026).
5. Решение Карталинского городского суда Челябинской области от 28 августа 2025 г. по делу № 2-996/2025 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://clck.ru/3SWQD7> (дата обращения: 01.03.2026).

