

Голубева София Валентиновна,
студентка 4 курса очной формы обучения
направления подготовки 40.03.01
Юриспруденция группы 01002203,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

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

ПРОБЛЕМЫ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Аннотация. В статье рассматриваются основные правовые и практические проблемы переустройства и перепланировки жилых помещений в современных условиях. Анализируются положения Жилищного кодекса Российской Федерации, регулирующие порядок согласования, последствия самовольных изменений и пределы допустимого вмешательства в конструкцию и инженерные системы жилого помещения. Особое внимание уделено разграничению перепланировки и реконструкции, а также сложностям, возникающим при легализации уже выполненных работ. Показано, что существующие трудности связаны не только с содержанием правовых норм, но и с неоднородностью административной и судебной практики.

Ключевые слова: Жилище, перепланировка, переустройство, согласование, реконструкция, собственность.

Практически каждый день граждане вступают в жилищные правоотношения, сталкиваясь при этом с различными проблемами в данной сфере при приобретении своей собственности, а именно помещения для постоянного проживания. Так, многие дома, квартиры и комнаты требуют ремонта. Однако, у многих возникает желание в переустройстве или перепланировке жилого помещения, где чаще всего и возникают трудности. Чаще всего, собственники даже не осознают, что их самовольное переустройство и перепланировка влекут за собой ряд проблем, которые могут угрожать даже жизни и здоровью различных людей. Именно поэтому данная тема в настоящее время актуальна. Так, одним из важных проблемных аспектов является то, что на практике довольно часто возникают вопросы о том, следует ли относить те или иные способы, которые направлены на улучшение жилищных условий, к числу проводимых действий, подпадающих под правовой режим переустройства или перепланировки.

Проблемы переустройства и перепланировки жилых помещений по-прежнему занимают заметное место в жилищном праве, поскольку здесь пересекаются частный интерес собственника, публичные требования к безопасности здания и права других жильцов. На бытовом уровне такие работы нередко воспринимаются как свободное распоряжение квартирой, однако юридически речь идет не просто о ремонте. Любое изменение, затрагивающее конфигурацию помещения, инженерные системы, границы, площадь или общее имущество многоквартирного дома, выводит ситуацию в сферу обязательного правового контроля. В учебной литературе этот институт справедливо рассматривается не изолированно, а в системе осуществления и защиты жилищных прав [4]. Практико-



ориентированный подход здесь особенно важен, потому что спор обычно возникает не в момент начала работ, а позже – при продаже жилья, регистрации изменений, обращении в суд или конфликте с соседями [5]. Более широкий контекст жилищных отношений и судебной практики также нельзя игнорировать [6].

Нормативная основа этой сферы сосредоточена прежде всего в главе 4 Жилищного кодекса РФ. Статья 25 ЖК РФ разграничивает переустройство и перепланировку: к переустройству отнесены установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и иного оборудования, а к перепланировке – изменение границ и площади помещения, образование новых помещений и изменение внутренней планировки, в том числе в случаях, когда границы формально не меняются [1]. Поправки, внесенные Федеральным законом от 19 декабря 2023 г. № 608-ФЗ и вступившие в силу с 1 апреля 2024 года, заметно расширили и уточнили само понятие перепланировки [3]. Это важно не только теоретически. Чем шире законодательное определение, тем меньше возможностей представить существенные изменения как обычный ремонт и обойти процедуру согласования. Д. Г. Овчинников неслучайно пишет о необходимости «комплексного анализа проблем правового регулирования» [7], поскольку спор здесь возникает уже на уровне квалификации работ: не всякое строительное вмешательство одинаково оценивается жилищным законом.

Следующая проблема связана с самой процедурой согласования. По статье 26 ЖК РФ переустройство и перепланировка проводятся по согласованию с органом местного самоуправления и, как правило, на основании проекта. После вступления в силу поправок 2024 года Минстрой России утвердил новые формы заявления и решения о согласовании либо об отказе в согласовании приказом от 4 апреля 2024 г. № 240/пр. С одной стороны, это повысило формальную определенность процедуры. С другой – не устранило полностью административную неоднородность практики. Закон исходит из того, что перечень оснований для отказа ограничен: непредставление необходимых документов, обращение не в тот орган, несоответствие проекта требованиям законодательства. На деле собственники по-прежнему сталкиваются с тем, что местные органы и подведомственные структуры пытаются расширять требования, запрашивают дополнительные бумаги или фактически подменяют правовую проверку техническим усмотрением.

Именно здесь чаще всего возникают самые конфликтные ситуации. Формально собственник изменяет внутреннее пространство своей квартиры, но фактически вмешивается в устойчивость перекрытий, работу инженерных сетей, режим вентиляции, водоизоляцию или условия пользования соседними помещениями. Ю. И. Хайлова и Л. В. Масленникова обоснованно говорят о «проблемах правовой регламентации отношений», связанных с переустройством и перепланировкой [8], потому что техническая сторона таких споров намного сложнее, чем их внешняя правовая оболочка.

Особую трудность вызывает разграничение перепланировки и реконструкции. Эта граница имеет не терминологическое, а принципиальное значение, поскольку для реконструкции действует уже иной правовой режим, связанный с нормами градостроительного законодательства. В Обзоре судебной практики, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 13 декабря 2023 года, прямо указано, что изменение внутренних параметров помещения с одновременным изменением внешних параметров дома за счет пристройки должно квалифицироваться как реконструкция, а не как перепланировка. Практический смысл такой позиции очевиден. Пока работы затрагивают лишь внутреннюю конфигурацию квартиры, спор решается в координатах жилищного права. Но как только меняются внешний контур здания, капитальные стены, площадь дома или общее имущество, собственник выходит за рамки статьи 25 ЖК РФ. Тогда уже недостаточно обычного согласования перепланировки, а в ряде случаев требуется согласие всех собственников



помещений в доме и соблюдение требований Градостроительного кодекса. Ошибка в квалификации здесь дорого стоит: человек уверен, что оформляет перепланировку, а суд впоследствии приходит к выводу о незаконной реконструкции.

Еще одна устойчивая проблема – судьба уже выполненных, но не согласованных работ. Статья 29 ЖК РФ называет такие переустройство и перепланировку самовольными и связывает с этим обязанность привести помещение в прежнее состояние. Кроме того, за самовольные действия предусмотрена административная ответственность по статье 7.21 КоАП РФ. Однако правовая картина не настолько прямолинейна, как может показаться. Та же статья 29 допускает сохранение помещения в переустроенном или перепланированном состоянии по решению суда, если не нарушаются права и законные интересы граждан и отсутствует угроза их жизни или здоровью. Судебная практика последних лет показывает, что отсутствие предварительного согласования не всегда автоматически ведет к возврату помещения в исходное состояние [2].

К уведомлению о завершении перепланировки прилагается технический план. В теории это усиливает правовую определенность, поскольку завершение процедуры привязано к официально отраженному результату. Но на практике возникает дополнительная связка между собственником, местной администрацией, кадастровым инженером и органом регистрации прав. Любой сбой на одном из этапов означает, что физически работы закончены, а юридически перепланировка еще не завершена. Для оборота недвижимости это создает ощутимый риск: помещение уже изменено, но сведения реестра по-прежнему этого не отражают [9].

В итоге главные проблемы переустройства и перепланировки жилых помещений можно свести не к абстрактной «сложности законодательства», а к нескольким более конкретным узлам. Во-первых, сохраняется трудность точной квалификации работ, особенно на границе между перепланировкой и реконструкцией. Во-вторых, процедура согласования остается формально унифицированной, но фактически неоднородной по муниципальной практике. В-третьих, легализация самовольных изменений по-прежнему во многом переносится в судебную плоскость, хотя собственнику нужна прежде всего понятная и работающая административная процедура. В-четвертых, новые правила 2024 года повысили связанность жилищного и регистрационного регулирования, но одновременно сделали процедуру более зависимой от корректного кадастрового оформления. На этом фоне наиболее разумным направлением дальнейшего развития законодательства выглядит не ужесточение санкций, а более ясное разграничение видов работ, унификация административных требований и выработка понятных типовых решений для часто встречающихся случаев. Именно такой подход лучше всего соответствует природе жилищного права, где защита безопасности дома должна сочетаться с реальной, а не декларативной возможностью собственника пользоваться своим жильем [7].

Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ
2. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 N 195-ФЗ
3. Федеральный закон "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 19.12.2023 N 608-ФЗ
4. Николукин, С. В. Жилищное право : учебник и практикум для вузов / С. В. Николукин. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2024. – 274 с.



5. Аверьянова, М. И. Жилищное право: учебник для вузов / М. И. Аверьянова. – Москва : Издательство Юрайт, 2025. – 218 с.

6. Жилищное право: учебник и практикум для вузов / под редакцией А. О. Иншаковой, А. Я. Рыженкова. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2026. – 424 с.

7. Овчинников, Д. Г. Правовое регулирование перепланировки и переустройства жилых помещений в многоквартирных домах: проблемы и перспективы / Д. Г. Овчинников // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2024. – № 6-1 (93). – С. 104-107.

8. Масленникова, Л. В. Актуальные вопросы легализации самовольных переустройств и перепланировок жилых помещений / Л. В. Масленникова, Ю. И. Хайлова // Ермен. Global. – 2023. – № 41. – С. 190-196.

9. Ахметьянова, Е. А. Актуальные проблемы переустройства и перепланировки жилых помещений / Е. А. Ахметьянова // Управление в современных системах. – 2025. – № 2 (46). – С. 70-77.

