

Репина Елизавета Игоревна,
Студент Юридический институт
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный
исследовательский университет», НИУ «БелГУ»
Белгород, Россия

Научный руководитель:
Земляченко Ярослав Владимирович,
к.ю.н., доцент, доцент кафедры гражданского
права и процесса Юридический институт
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный
исследовательский университет», НИУ «БелГУ»
Белгород, Россия

ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ: ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

Аннотация: В статье рассматриваются правовые аспекты перепланировки жилых помещений в Российской Федерации, анализируются требования законодательства, порядок согласования и государственной регистрации изменений. Особое внимание уделяется судебной практике и типичным нарушениям, приводящим к отказу в узаконивании переустройства.

Ключевые слова: перепланировка, жилое помещение, государственная регистрация, Жилищный кодекс, согласование, узаконивание.

Не всегда внутренняя планировка дома или квартиры в полной мере устраивает хозяев жилого помещения. Въезжая в новый дом, хочется сделать его максимально удобным для проживания, иногда для создания этого самого удобства необходимо не просто изменить интерьер, но и внести корректировки во внутреннюю планировку жилого помещения.

В соответствии со ст. 25 Жилищного кодекса Российской Федерации существует два вида внесения изменений во внутренне устройство жилого помещения: переустройство и перепланировка. Под перепланировкой, в соответствии с п. 2 ст. 25 ЖК РФ, целесообразно понимать изменение границ и (или) площади такого помещения, и (или) образование новых помещений. Перепланировка жилого помещения важное решение и требует государственной регистрации, то есть сведения о проведенных перепланировках в обязательном порядке вносятся в ЕГРН.

Переустройство регламентировано в п. 1 ст. 25 ЖК РФ. Под переустройством понимается «установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме».

Провести перепланировку или переустройство в своей квартире вполне возможно, однако, самовольно производить таковую нельзя. Для проведения работ требуется пройти согласование с органами местного самоуправления и только на основании принятого им решения производить дальнейшие работы. Такие условия предусмотрены в п.1 ст. 26 Жилищного кодекса РФ [2].

Отметим, что самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме является административным правонарушением и влечет за собой административную ответственность по ст. 7.21 КоАП РФ [3].



Для получения согласования переустройства (перепланировки) собственник или уполномоченное им лицо должно предоставить в орган местного самоуправления пакет документов, в числе которых: заявление о переустройстве в форме, предусмотренной законодательством Российской Федерации, документы, подтверждающие право собственности на данное жилое помещение, проект переустройства, согласие всех членов семьи в письменной форме, а также технический паспорт помещения, расположенного в многоквартирном доме и, в случае, если помещение является объектом архитектурного наследия, заключение органа по охране памятников архитектуры. Никакие иные документы предоставлять дополнительно не требуется, о чем прямо прописано в п 3 ст. 26 Жилищного кодекса Российской Федерации [4].

Законодательно установлен также срок рассмотрения заявления о перепланировке (переустройстве) помещения в многоквартирном доме. Данный срок составляет 5 рабочих дней. Исчисления данного срока зависит от способа подачи заявления. Так, если получатель государственной услуги обратился за ее получением в МФЦ, то соответствующий срок начинается с момента, когда сотрудниками МФЦ документы были переданы для согласования в уполномоченный орган. Соответственно, если заявитель предоставлял документы непосредственно в орган, осуществляющий согласование, то течение сроков начинается с момента, когда документы и заявление были переданы на рассмотрение данному органу.

После принятия решения орган, осуществляющий согласование, обязан в течение 3 дней передать лично заявителю или в многофункциональный центр документы, подтверждающие его решение. Документ выдается в установленной законодательством форме и является основанием для осуществления работ по переустройству (перепланировке)

Отметим, что законодательно в ст. 27 Жилищного кодекса Российской Федерации, четко прописаны основания, по которым заявителю может быть отказано в согласовании перепланировки или переустройства, к их числу относятся: непредоставление полного пакета документов, предоставление документов не в тот муниципальный орган, а также несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме требованиям законодательства [2].

Решение об отказе может быть обжаловано заявителем в судебном порядке в случае, если он с ним не согласен и считает, что данными действиями нарушены его права и законные интересы.

Отказ в осуществлении перепланировки или переустройства, не препятствует заявителю в повторном обращении с таким заявлением, то есть фактически можно устранить указанные обстоятельства и обратиться с заявлением с теми же требованиями повторно.

После того, как работы по перепланировке или переустройству были завершены, собственник дома обязан уведомить орган, осуществляющий согласование, о завершении работ [4]. Проведение переустройства или перепланировки, в соответствии с требованиями ст. 28 Жилищного кодекса РФ, подтверждаются актом приемочной комиссии. Данный акт подлежит утверждению, которое происходит в тридцатидневный срок. Официальное завершение переустройства считается с момента утверждения приемочного акта.

Таким образом, переустройство или перепланировка являются отличной возможностью для устройства своего жилища в соответствии с пожеланием владельца. Однако не стоит забывать, что данная процедура требует обязательного согласования. Согласование перепланировки требуется прежде всего в целях безопасности самого владельца имущества в многоквартирном доме и безопасности его соседей, ведь внесение изменений во внутреннюю конфигурацию строения без должных знаний может привести к плачевным последствиям.



Список литературы:

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СПС «Консультант Плюс» (Дата обращения: 22.03.2025 г.)
2. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СПС «Консультант Плюс» (Дата обращения: 22.03.2025 г.)
3. «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 № 195-ФЗ // СПС «Консультант Плюс» (Дата обращения: 22.03.2025 г.)
4. Акимова, А. Г. Основания переустройства и перепланировки жилых помещений / А. Г. Акимова // Академическая публицистика. – 2023. – № 10-2. – С. 331-335. – EDN ETVXSK.
5. Булавинова, А. М. Самовольное переустройство и перепланировка жилого помещения: особенности и современные проблемы в жилищном праве / А. М. Булавинова, Л. В. Тимошина // Интернаука. – 2021. – № 18-3 (194). – С. 89-90. – EDN QMFEEI.
6. Ионова, М. А. Пробелы в праве при перепланировке жилого помещения в многоквартирном жилом доме / М. А. Ионова // Трансформация российской науки в эпоху информационного общества: Материалы VII Международной научно-практической конференции, Москва, 17 июня 2024 года. – Москва: Издательство "Экономическое образование", 2024. – С. 194-198. – EDN QPWWIN.

