

Зикеев Иван Вячеславович,
студент Юридический институт
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный
исследовательский университет», НИУ «БелГУ»,
Белгород, Россия

Шеина Екатерина Александровна,
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

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И ПЕРЕУСТРОЙСТВА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Аннотация: Представленная статья направлена на рассмотрение вопросов, связанных с определением проблем и перспектив дальнейшего развития жилищного законодательства Российской Федерации в области регулирования процедуры перепланировки и переустройства жилых помещений. В заключении выдвигаются предложения по внесению изменений в акты действующего законодательства.

Ключевые слова: жилищное право, жилищное законодательство, перепланировка, переустройство, жилое помещение.

Перепланировка и переустройство жилых помещений представляют собой комплекс урегулированных на уровне действующего законодательства мероприятий, направленных на изменение конфигурации или функционального назначения помещений, расположенных в многоквартирных домах. Данные процедуры требуют обязательного согласования с уполномоченными субъектами органов местного самоуправления Российской Федерации, что, в значительной степени, обусловлено необходимостью обеспечения безопасности, соблюдения норм жилищного законодательства, защиты прав собственников жилых помещений. Несмотря на то, что перепланировка и переустройство получили четкую нормативную регламентацию, их регулирование сталкивается с целым комплексом проблем правового характера, создающих различные угрозы для устойчивости жилищных отношений, иных охраняемых государством объектов.

Начать исследование сразу предлагаем с рассмотрения конкретных проблем. Так, С.В. Максимова утверждает о том, что на законодательном уровне процедуры, связанные с согласованием перепланировки и переустройства, получили недостаточную детализацию [3]. Автор критически высказывается о содержании статей 25-26 Жилищного кодекса Российской Федерации, в которых можно обнаружить только общие положения без какой-либо конкретизации, что создает реальные риски для необоснованных отказов и иных трудностей на этапе применения норм права.



Аналогичного мнения придерживается Д.Г. Овчинников. Автор указывает на то, что статья 26 Жилищного кодекса Российской Федерации характеризуется следующими недостатками:

1) определение только общего перечня документов, которые лицо должно представить в уполномоченный орган вместе с заявлением, без указания на конкретные требования к их форме, актуальности и иным характеристикам;

2) определение слишком большого срока (45 суток с момента подачи заявления), который создает условия для затягивания процесса рассмотрения заявления лица [4].

С каждым из приведенных выше критических тезисов следует согласиться. Действительно, если проанализировать положения, закрепленные в статье 26 Жилищного кодекса Российской Федерации, можно выявить некоторые недостатки, потенциально способные оказать негативное влияние на правоприменительную практику. Представляется, что на уровне обозначенной статьи вопросы, связанные с определением перечня документов, прилагаемых к заявлению, должны быть более конкретизированы. Особое внимание следует уделить требованиям к проектам переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Представляется, что перечисленные проблемы создают следующие угрозы для практики применения законодательных положений:

- во-первых, существенно возрастает риск недобросовестного поведения со стороны уполномоченных должностных лиц муниципальных органов власти;

- во-вторых, вероятность согласования перепланировки и (или) переустройства существенно снижается из-за низкого уровня правовой регламентации данного процесса, что может мотивировать граждан на нарушение норм действующего законодательства.

Е.Ю. Цуканова выделяет еще одну проблему, характеризующую недостатки статей 26-27 Жилищного кодекса Российской Федерации. Так, автор абсолютно справедливо отмечает, что законодатель не определил процедуру, в соответствии с которой уполномоченный орган местного самоуправления может осуществить запрос дополнительной информации у заявителя в случае, если первичных документов и содержащихся в них сведений недостаточно для того, чтобы стало возможным принять объективное решение о согласовании перепланировки и (или) переустройства [5].

Обозначенная выше проблема также влечет за собой прямые угрозы для правоприменительной практики. Как и в предыдущем случае, в качестве одной из таких угроз следует называть побуждение граждан к совершению деяний, нарушающих нормы жилищного законодательства о перепланировке и переустройстве. Чем больше будет бюрократических барьеров и иных необоснованных препятствий, тем выше вероятность того, что тот или иной субъект примет решение о самовольной перепланировке и (или) переустройстве, так как его практическая реализация значительно проще, несмотря на риск возникновения негативных последствий в виде применения к лицу мер юридической ответственности.

Еще одна, не менее важная проблема, связана с ответственностью, которую должны понести лица в ситуации, если самовольно осуществят переустройство и (или) перепланировку жилого помещения. Как правило, за подобные действия виновное лицо привлекается к ответственности по статье 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в которой закреплен состав деяния, получившего название «Нарушение правил пользования жилыми помещениями. Самовольное переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме» [1].

А.М. Булавинова в своем исследовании критикует законодательный подход к регулированию административной ответственности за самовольные действия собственников жилых помещений и иных субъектов, незаконно осуществивших переустройство и (или)



перепланировку. Автор указывает на то, что предусмотренные Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях санкции являются недостаточно строгими для того, чтобы на практике в действительности можно было создать условия для надлежащего и эффективного стимулирования субъектов жилищных отношений к соблюдению правовых норм, регулирующих правила и порядок переустройства и перепланировки жилых помещений [2].

Следует согласиться с мнением, А.М. Булавиновой. Действительно, анализ положений статьи 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях наглядным образом демонстрирует низкий уровень строгости административно-правовых санкций. Так, максимальное наказание, которое может быть применено по отношению к физическим лицам, представляет собой административный штраф размером до двух тысяч пятисот рублей. В случае, если правонарушение будет совершено юридическим лицом, то максимальная сумма штрафа увеличивается в десять раз, т.е. до пятидесяти тысяч рублей.

Ранее мы уже делали указание на то, что правила о перепланировке и переустройстве были разработаны законодателем для того, чтобы, в первую очередь, обеспечить безопасное проживание в многоквартирных домах граждан, будь то собственники жилых помещений, наниматели или иные лица. Соответственно, нарушение подобных правил автоматически влечет за собой возникновение опасной ситуации, которая, в некоторых ситуациях, может прямо угрожать не только законным интересам отдельных жильцов, но и их жизни и здоровью, например, если в ходе самовольной перепланировки будет нарушено конструктивное состояние несущих стен и т.п.

Обозначенный выше факт свидетельствует о том, что самовольная перепланировка и (или) переустройство жилых помещений, по своему характеру, является правонарушением, влекущим за собой достаточно высокий уровень общественной опасности, создающим прямые угрозы для охраняемых законом прав и законных интересов граждан. Именно по этой причине, как нам кажется, предложение об увеличении строгости существующих наказаний является абсолютно целесообразным и рациональным способом решения обозначенной проблемы.

В качестве еще одной проблемы, также напрямую связанной с ответственностью за нарушение норм жилищного законодательства, регулирующего порядок перепланировки и переустройства жилых помещений, следует указать отсутствие в Жилищном кодексе Российской Федерации норм, определяющих порядок осуществления жилищного контроля за деятельностью собственников. Подобные вопросы, как правило, определяются на уровне подзаконных актов, регулирующих деятельность конкретных субъектов, состоящих на службе в органах муниципальной власти, однако, абсолютно не отражаются в актах федерального законодательства. Представляется, что подобное упущение влечет за собой целый комплекс угроз:

- во-первых, под вопрос ставится эффективность деятельности жилищных инспекций, ввиду низкой регламентированности ее порядка;
- во-вторых, существуют риски злоупотребления полномочиями, иного недобросовестного поведения со стороны сотрудников жилищных инспекций;
- в-третьих, возрастает вероятность совершения правонарушений по статье 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Таким образом, можно заключить, что правовое регулирование перепланировки и переустройства жилых помещений характеризуется комплексом существенных проблем, создающих прямые угрозы для правоприменительной практики. Такие проблемы обладают явно прослеживаемой взаимосвязью. Так, низкий уровень правовой регламентации процедуры согласования перепланировки и (или) переустройства, существование бюрократических барьеров, приводят к возникновению у граждан мотивации, склоняющей их к совершению



административных правонарушений. Неэффективность административных наказаний за подобные правонарушения, в свою очередь, приводит к увеличению их количества, также подкрепляют обозначенную мотивацию и т.д.

С целью решения выявленных проблем предлагаем:

1) на уровне статьи 26 ЖК РФ определить форму, содержание и иные конкретные требования и особенности каждого сопроводительного документа, который подается в орган местного самоуправления вместе с заявлением;

2) снизить максимальный срок рассмотрения таких заявлений до тридцати суток с возможность продления до сорока пяти в ситуации, если имеют место уважительные обстоятельства, например, продолжительный сбор в работе технического оборудования;

3) на уровне статьи 27 ЖК РФ определить процедуру предварительного уведомления заявителя о недостатках заявления, предоставление ему права на их исправление в течение одной недели;

4) увеличить максимальный размер административного штрафа по ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ для физических лиц до пятнадцати тысяч рублей, минимальный предел указать в размере десяти тысяч рублей.

Список литературы:

1. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ (ред. от 07.04.2025) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 1. – Ст. 1.

2. Булавинова, А.М. Самовольное переустройство и перепланировка жилого помещения: особенности и современные проблемы в жилищном праве / А.М. Булавинова // Интернаука. – 2021. – № 18-3. – С. 89-90.

3. Максимова, С.В. Проблема переустройства и перепланировки жилого помещения / С.В. Максимова // Ерopen. Global. – 2025. – № 59. – С. 106-110.

4. 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. – С. 104-107.

5. Цуканова, Е.Ю. Проблемы правового регулирования самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения / Е.Ю. Цуканова // Аллея науки. – 2020. – № 3. – С. 589-592.

