

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический  
Кафедра гражданского права  
Направление подготовки 40.03.01 - Юриспруденция

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
И.о. зав. кафедрой

Т. А. Зайцева  
«21» февраля 2019 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Правовое регулирование переустройства и перепланировки жилого помещения: проблемы теории и практики

Исполнитель  
студент группы 521-узб 1

21.02.19 С.А.Р.

Е.А. Рязанова

Руководитель  
доцент, к.и.н.

21.02.19 Н.В.К.

Н.В. Кононкова

Нормоконтроль

21.02.19 О.В.Г.

О.В. Громова


Благовещенск 2019

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический  
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ


И.о. зав. кафедрой

 Т.А. Зайцева  
« 40 » IX 20 18 г.

**ЗАДАНИЕ**

К бакалаврской работе студента Рязановой Елены Анатольевны

1. Тема бакалаврской работы: Правовое регулирование переустройства и перепланировки жилого помещения: проблемы теории и практики  
утверждена приказом от 20.11.2018 г. № 2725-уч
2. Срок сдачи студентом законченной работы (проекта) 10 февраля 2019 г.
3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе (проекту): Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, иные правовые акты, учебная и научная литература, публикации в периодических изданиях
4. Содержание выпускной квалификационной работы (проекта) (перечень подлежащих разработке вопросов): Правовое регулирование перепланировки и переустройства объектов жилищного фонда; Порядок оформления переустройства и перепланировки; Юридическая ответственность за самовольную перепланировку и переустройство
5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.) нет
6. Дата выдачи задания 10 сентября 2018 г.  
Руководитель выпускной квалификационной работы (проекта) Кононкова Нина Васильевна, доцент, кандидат исторических наук

Задание принял к исполнению (дата): 10 сентября 2018 г.   
(подпись студента)

## РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 64 с., 50 источников.

### ПЕРЕПЛАНИРОВКА, ПЕРЕУСТРОЙСТВО, ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ, СОГЛАСОВАНИЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И ПЕРЕУСТРОЙСТВА, ОТКАЗ В СОГЛАСОВАНИИ, САМОВОЛЬНАЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКА, ЮРИДИЧЕСКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Работа посвящена одной из наиболее актуальных проблем жилищной сферы – перепланировке и переустройстве жилых помещений в Российской Федерации. Особое внимание уделено нормам Жилищного кодекса Российской Федерации, посвященным самовольной перепланировке жилых помещений. В работе рассматривается содержание понятий перепланировки и переустройства жилых помещений и с учётом проведённого исследования выделены основные проблемы переустройства (перепланировки).

Объектом исследования бакалаврской работы являются правовые отношения, которые возникают при переустройстве или перепланировке жилого помещения.

Предметом исследования являются правовые нормы, регулирующие институт переустройства и перепланировки жилого помещения.

Целью данной работы выступает выявление особенностей нормативно-правового регулирования института переустройства и перепланировки жилого помещения. Выявление проблем, возникающих в теории и в правоприменительной практике.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Правовое регулирование перепланировки и переустройства объектов жилищного фонда	8
1.1 Общая характеристика законодательства, регулирующего перепланировку и переустройство	8
1.2 Понятие и сущность перепланировки и переустройства	11
2 Порядок оформления переустройства и перепланировки	18
2.1 Порядок согласования и осуществление перепланировки и переустройства	18
2.2 Отказ в согласовании переустройства, перепланировки	29
2.3 Самовольная перепланировка, переустройство и порядок ее легализации	33
3 Юридическая ответственность за самовольную перепланировку и переустройство	42
Заключение	55
Библиографический список	59

## ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

КАС РФ – Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации;

КоАП РФ – Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;

ФЗ – Федеральный закон.

## ВВЕДЕНИЕ

Одной из наиболее актуальных тем в жилищном законодательстве является проблема перепланировок и переустройства жилых помещений. У каждого человека свои понятия о комфорте и требования к жилью. В странах западной Европы вопросы изменения внутренней конфигурации квартиры встают довольно редко. Покупателям либо нравится квартира со всем ее внутренним устройством, либо не нравится – и они ищут для себя более подходящие варианты жилплощади. В нашей стране ситуация диаметрально противоположна вышеназванной. Во многом это происходит из-за особенностей при проектировании и возведении домов советского периода, ориентированных не на «комфорт», а на банальное обеспечение жильем.

Довольно часто жильцы сталкиваются с проблемой нерациональности расположения жилых помещений или коммуникационных сетей в здании. В связи с этим возникают различные трудности в эксплуатации и дискомфорт при длительном пребывании людей в данном помещении. Изменить количество комнат, назначения помещений, превратить подсобное или хозяйственное – в жилое, производится с учётом финансового положения, наличием семьи, тенденций моды и т.д. Однако при этом в первую очередь выступают собственные идеи в перепланировке, которые порой никак попадают в рамки действующего законодательства. При этом в рамках правового поля вопрос перепланировки и переустройства жилых помещений решается редко. Поэтому так важно знать и учитывать процесс перепланировки, при внесении изменений в жилом имуществе, с учётом правовых норм, затрагивающих его. Споры, возникающие в связи с применением правовых норм жилищного законодательства, являются всегда самыми многочисленными среди других категорий гражданских дел рассматриваемых судами и одновременно одними из самых сложных.

Объектом исследования бакалаврской работы являются правовые отношения, которые возникают при переустройстве или перепланировке жилого помещения.

Предметом исследования являются правовые нормы, регулирующие институт переустройства и перепланировки жилого помещения.

Целью данной работы выступает выявление особенностей нормативно-правового регулирования института переустройства и перепланировки жилого помещения. Выявление проблем, возникающих в теории и в правоприменительной практике.

Задачи работы заключаются в следующем:

- дать общую характеристику законодательства, регулирующего перепланировку и переустройство;
- определить дефиницию и сущность перепланировки и переустройства;
- охарактеризовать порядок согласования и осуществление перепланировки и переустройства
- рассмотреть особенности отказа в согласовании переустройства, перепланировки
- выявить особенности самовольной перепланировки, переустройства и порядок их легализации;
- определить особенности юридической ответственности за самовольную перепланировку и переустройство.

В качестве методов исследования настоящей работы были определены: общенаучные диалектические методы познания. Наряду с общенаучными методами познания применялись частнонаучные методы: описательный, формально-логический, лингвистический, исторический, сравнительно-правовой.

При написании работы были использованы труды следующих авторов, которые посвятили свои работы исследованию института переустройства и перепланировки жилого помещения: Ю.Ф. Беспалова, В. А. Бетхера, В. В. Булгакова, Д. А. Воробьева, М. Д. Евдокимовой, Н. В. Ласкиной, М. Н. Рахвалова, О. Н. Раченковой, А. Русина, Е. А. Семёновой, А. Угрюмова и ряда других.

Учитывая поставленные цель и задачи исследования, работа состоит из введения, трех глав, включающие параграфы, заключения и библиографического списка.

# 1 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И ПЕРЕУСТРОЙСТВА ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

## 1.1 Общая характеристика законодательства, регулирующего перепланировку и переустройство

Нормы действовавшего ранее жилищного законодательства на федеральном уровне абсолютно ни как не регулировали правовые отношения по перепланировке и переустройству. В данный период времени именно нормами регионального законодательства осуществлялось нормативно-правовое регулирование процедуры оформления и выдачи разрешений на осуществление переустройства и перепланировки жилых помещений. На уровне страны действовали только строительные нормы и правила, которым и должны были соответствовать работы по переустройству и перепланировке. Процедура была сильно усложнена, т.к. для этого требовалось осуществить достаточное количество согласований и получить ни одно разрешение в органах государственной власти и местного самоуправления, а также соответствующих заинтересованных организаций. При этом мало кто соблюдал процесс получения данных разрешений. Как следствие это всё приводило к тому, что дешевле и быстрее было выполнить самовольно работы по переустройству и перепланировке, а в дальнейшем их узаконить судебном порядке. Вынесенное судом решение в данном случае представляло собой – акт, который сохранял свою силу со временем и всегда выступал значимым аргументом в случае возникновения споров с органами государственной власти и местного самоуправления по вопросу переустройства и перепланировки квартиры<sup>1</sup>.

Сегодня нормативно-правовое регулирование правовых отношений, связанных с переустройством и перепланировкой жилых помещений (ст. 25 - 29 гл. 4 Кодекса), осуществляется совершенно другим путём, чем было раньше. Так, ЖК 1983 г. включал в себя только одну статью, норма которой была посвящена переустройству и перепланировке жилых и подсобных помещений (ст. 84).

---

<sup>1</sup> Рахвалова М. Н. Изменение жилого помещения вследствие его перепланировки и (или) переустройства: теория и практика // Вестник Омского университета. Серия: Право. 2016. № 3. С. 102.



Указанная правовая норма определяла самые общие правила совершения указанных действий. В остальных случаях правовые отношения регулировались подзаконными правовыми актами<sup>2</sup>. В настоящее время переустройство и перепланировка помещений в многоквартирном жилом доме регулируются многими нормативно-правовыми документами, которые имеются в российском законодательстве. Основным нормативно-правовым актом о перепланировке жилых помещений, на который необходимо опираться при возникновении вопросов, связанных с перепланировкой, переустройством помещения в многоквартирном жилом доме, является Жилищный кодекс Российской Федерации. Указанный кодекс был введен в действие с 1 марта 2005 г., в главе 4 которого урегулирован вопрос переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном жилом доме. С момента введения в действие ЖК РФ прошло достаточно много времени, но при этом применение отдельных правовых норм, содержащихся в главе 4 ЖК РФ возникают определенные трудности, которые связаны с установленным законодателем механизмом реализации данных правовых норм и как следствие требующие корректировки закона.

Нормы действующего Жилищного кодекса РФ регулируют следующие вопросы: каким образом оформить, как осуществить согласование перепланировки, переустройство помещения в многоквартирном жилом доме; как осуществить легализацию перепланировки, переустройства; правила и порядок оформления документов о перепланировке, переустройстве; самовольно осуществленная перепланировка квартиры и последствия её осуществления.

Дополнительно следует отметить следующие нормативно-правовые акты, посредством которых осуществляется правовое регулирование переустройства жилых помещений:

– постановление Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 (ред. от 21.09.2005) «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего приня-

---

<sup>2</sup> Тихомиров М. Ю. Переустройство и перепланировка жилых помещений: практическое пособие / под ред. М.Ю. Тихомирова. М., 2015. С. 6.

тие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»<sup>3</sup>;

– постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»<sup>4</sup>;

– нормативно-правовые акты муниципальных образований (например, постановление Администрации города Благовещенска от 24.01.2011 № 289 (ред. от 16.05.2016) «Об утверждении Административного регламента администрации города Благовещенска «Прием заявлений и выдача решения о согласовании (отказе в согласовании) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»<sup>5</sup>, постановление Мэра города Благовещенска от 31.01.2006 № 197 (ред. от 18.07.2013) «Об утверждении Положения о приемочной комиссии по приемке выполненных работ при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения, а также выполненных работ при переустройстве, и (или) перепланировке, и (или) иных работах при переводе жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое)»<sup>6</sup>, Постановление Администрации города Благовещенска от 04.09.2009 № 644 (ред. от 24.05.2013) «Об утверждении Положения по оформлению проектной документации по вопросам переустройства, перепланировки и перевода жилых/нежилых помещений в нежилые/жилые»<sup>7</sup>).

Таким образом, следует сделать вывод, что в настоящее время основным нормативно-правовым актом, регулирующим перепланировку и переустройство

---

<sup>3</sup> Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 (в ред. Постановления Правительства РФ от 21.09.2005 № 578) «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» // Собр. законодательства Российской Федерации. 2005. № 19. Ст. 1812.

<sup>4</sup> Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» // Российская газета. 2003. № 214.

<sup>5</sup> Постановление Администрации города Благовещенска от 24.01.2011 № 289 (ред. Постановление Администрации города Благовещенска от 16.05.2016 № 1469) «Об утверждении Административного регламента администрации города Благовещенска «Прием заявлений и выдача решения о согласовании (отказе в согласовании) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» // Благовещенск. 2011. № 3. С. 5

<sup>6</sup> Постановление Мэра города Благовещенска от 31.01.2006 № 197 (ред. Постановление Администрации города Благовещенска от 18.07.2013 № 3799) «Об утверждении Положения о приемочной комиссии по приемке выполненных работ при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения, а также выполненных работ при переустройстве, и (или) перепланировке, и (или) иных работах при переводе жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое)» // Благовещенск. 2006. № 6. С. 4.

<sup>7</sup> Постановление Администрации города Благовещенска от 04.09.2009 № 644 (ред. Постановление Администрации города Благовещенска от 24.05.2013 № 2673) «Об утверждении Положения по оформлению проектной документации по вопросам переустройства, перепланировки и перевода жилых/нежилых помещений в нежилые/жилые» // Благовещенск. 2009. № 37. С. 6.

помещений в многоквартирном жилом доме выступает ЖК РФ. Помимо этого, рассматриваемый институт также регулируется нормами подзаконных нормативно-правовых актов, а также законодательными актами органов местного самоуправления.

## **1.2 Понятие и сущность перепланировки и переустройства**

В рамках представленной работы следует рассмотреть понятие и сущность перепланировки и переустройства. Проблема заключается в разностороннем понимании таких дефиниции как «перепланировка» и «переустройство». Указанные институты содержал и ЖК РСФСР 1983 г., не раскрывая при этом их содержания (ст. 84). Необходимость в уяснении смысла указанных дефиниций возникла в середине 1990-х гг., когда переустройство и перепланировка приобрели значительный характер. Следует отметить, что до 1 января 1992 г., т.е. до начала осуществления приватизации жилых помещений в России, в отношении благополучный для рассматриваемых институтов период времени, российский законодатель закрепил, что «самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов и жилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых помещений, их оборудования» влекут привлечение к административной ответственности в виде предупреждения, либо наложения штрафа на граждан в размере до тридцати рублей и предупреждение или наложение штрафа на должностных лиц – до пятидесяти рублей (ст. 142 Кодекса РСФСР об административных правонарушениях, утв. ВС РСФСР 20 июня 1984 г.). Следует отметить, что для указанного временного периода – это весьма значительная сумма<sup>8</sup>.

В нормах ЖК РФ при этом нашли отражение и известные ЖК РСФСР правовые нормы касающиеся переустройства (перепланировки) жилых помещений:

– во-первых, данные действия могут осуществляться по-прежнему исключительно только с согласия уполномоченного законом органа. Изменились

---

<sup>8</sup> Булгаков В. В. Перепланировка и переустройство жилых помещений // Актуальные проблемы социально-гуманитарных наук. 2017. № 1. С. 17.

только понятия: в ЖК РСФСР переустройство (перепланировка) могли осуществляться с разрешения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов (позднее – с разрешения органов местного самоуправления), а в ЖК РФ указывается на необходимость в согласовании с органами местного самоуправления переустройства (перепланировки) помещений в многоквартирном жилом доме. По своей сути согласование, установленное ст. 26 ЖК РФ, полностью аналогично разрешению, закрепленному в ст. 84 ЖК РСФСР;

– во-вторых, сохранила действие правовая норма о необходимости получения согласия от всех членов семьи, которые проживают с нанимателем по договору социального найма, на осуществление переустройства (перепланировки) помещения в многоквартирном жилом доме.

Переустройство и перепланировка жилого помещения представляют собой определенные виды работ, после осуществления которых, возникает необходимость внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Так, Мирзоев С.Р. обратился в суд с иском к Администрации г. Благовещенска, указав, что в квартире № \*\*\* в доме по ул. \*\*\* в г. Благовещенске, собственником которой он является, без установленных разрешений произведены перепланировка и переустройство. Произведенные перепланировка и переустройство квартиры заключаются в следующем: разобраны перегородки между ванной и туалетом, жилыми комнатами, жилыми комнатами и коридором, кухней и кладовой, кладовой и коридором, кладовой и жилой комнатой, туалетом и коридором, ванной и коридором, кухней и коридором; выполнены новые перегородки из керамического кирпича; дверной проем заложен кирпичом; защищены стояки ГВЛВ по металлическому каркасу. При выполнении указанных работ несущие конструкции жилого дома затронуты не были, проект перепланировки и переустройства выполнялся в соответствии с требованиями законодательства. Несмотря на это, 07 июня 2018 г. ответчик отказал в согласовании переустройства и перепланировки<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 29 июня 2018 г. по делу № 2-5601/2018 2013 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «Консультант-Плюс».

Указанные работы осуществляются с соблюдением требований российского законодательства и с условием их согласования с органом местного самоуправления, который осуществляет данное согласование. В нормах главы 4 ЖК РФ урегулированы главные вопросы, которые относятся к переустройству и перепланировке жилых помещений<sup>10</sup>.

Важным нововведением действующего ЖК РФ выступило то, что впервые законодателем в кодексе получили закрепление дефиниции «переустройство» и «перепланировка» жилых помещений. Указанные нормы-дефиниции, закрепленные в ч. 1 и ч. 2 ст. 25 ЖК РФ, следует толковать ограничительно, поскольку любые перечисленные в законе действия, которые не требуют изменений в техническом паспорте помещения, не могут пониматься как переустройство или перепланировка помещения в многоквартирном жилом доме<sup>11</sup>.

Согласно правовой нормы ч. 1 ст. 25 ЖК РФ, под переустройством помещения в многоквартирном доме следует понимать установку, замену или перенос каких-либо инженерных сетей, санитарно-технического, электрического либо иного оборудования, которая требует внесения изменений в технический паспорт данного помещения.

В свою очередь, под перепланировкой в ч. 2 ст. 25 ЖК РФ понимается изменение конфигурации помещения в многоквартирном доме, которая также требует внесения изменений в технический паспорт.

Так в соответствии с административным регламентом администрации города Благовещенска «Прием заявлений и выдача решения о согласовании (отказе в согласовании) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» «переустройство или перепланировка могут включать в себя следующие виды работ:

- разборка (полная, частичная) несущих перегородок (исключая межквартирные);
- устройство проемов в несущих перегородках (исключая межквартир-

---

<sup>10</sup> Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. О.А. Городова. М., 2016. С. 59.

<sup>11</sup> Тихомирова Л. В. Юридический справочник по жилищным вопросам / под ред. М.Ю. Тихомирова. М., 2015. С. 182-183.

ные);

- заделка дверных проемов в перегородках и несущих стенах;
- устройство перегородок;
- демонтаж и (или) перенос инженерного оборудования при условии сохранения существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации.

- устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках (при объединении помещений по горизонтали);

- устройство проемов в перекрытиях (при объединении помещений по вертикали);

- устройство внутренних лестниц;

- изменение конструкции полов (с увеличением нагрузок);

- замена и (или) установка дополнительного инженерного оборудования;

- устройство, изменение формы и ликвидация оконных и наружных дверных проемов;

- устройство или изменение входов в здание;

- устройство балконов, лоджий, тамбуров, козырьков, изменение их формы»<sup>12</sup>.

Из приведённых в законе дефиниций указанных терминов прослеживается их схожие черты – обязательность внесения того или иного изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме. Однако, по мнению В.П. Камышанского, данное в законе толкование переустройства и перепланировки ни сколько не облегчают их понимание, а даже создают большее число вопросов<sup>13</sup>.

Действительно, для непрофессионалов в области строительства, указанные в ст. 25 ЖК РФ категории, входящие в расшифровку терминов «переустройство» и «перепланировка» непонятны. Поэтому, чтобы внести конкрети-

<sup>12</sup> Постановление Администрации города Благовещенска от 24.01.2011 № 289 (ред. Постановление Администрации города Благовещенска от 16.05.2016 № 1469) «Об утверждении Административного регламента администрации города Благовещенска «Прием заявлений и выдача решения о согласовании (отказе в согласовании) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» // Благовещенск. 2011. № 3. С. 5

<sup>13</sup> Камышанский В. П. Переустройство и перепланировка квартиры по новому Жилищному кодексу // Жилищное право. 2006. № 6. С. 22.

ку, следует рассмотреть специальный документ – Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее – Постановление Госстроя России). В пункте 1.7.1 указанного нормативно-правового акта указаны конкретные (и весьма понятные) мероприятия входящие в переустройство (перепланировку).

Жилищный кодекс не содержит определенной информации о видах работах, относящихся к переустройству и перепланировке, отсюда следует, что органы местного самоуправления руководствуются Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации. Так, к примеру, в ряде стран, к работам, которые не требуют разрешения, законодатель относит: ремонт помещений; устройство различной встроенной мебели, замена инженерного оборудования на аналогичное, а также в данный перечень включаются работы по переоборудованию. Список данных работ является не исчерпывающим, поэтому существуют и другие работы. Возникает вопрос, что следует понимать под работой как гражданско-правовой категорией? В Гражданском кодексе РФ отсутствует определение термина «работа».

В переустройство жилых помещений включаются: «установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения»<sup>14</sup>.

Выполненное переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), которые приводят к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе его существующих инженерных систем и (или) установленного на нем какого-либо оборудования, ухудше-

---

<sup>14</sup> Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» // Российская газета. 2003. № 214.

нию сохранности и внешнего вида фасадов здания, нарушению любых противопожарных устройств, не допускаются. Перепланировка квартир (комнат), которая влечет ухудшение условий эксплуатации и проживания всех, либо отдельных граждан дома или квартиры, также не допустима.

Верховный Суд РФ в своём обзоре обратил внимание на тот факт, что при проведении перепланировки и переустройства жилых помещений не требуется получать согласия собственников помещений многоквартирного дома, кроме случая, который установлен ч. 2 ст. 40 ЖК РФ согласно которой «если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме»<sup>15</sup>.

В силу положений п. 3 ст. 36 ЖК РФ согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме необходимо получить при перепланировке, переустройстве поскольку при осуществлении данных действий, как правило, происходит уменьшение общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, например устройство проема в несущей или ограждающей стене и т.п.. Полный перечень общего имущества прописан в п.1 ст. 36 Жилищного кодекса.

Таким образом, правовые отношения, которые связаны с осуществлением переустройства или перепланировки жилого помещения, регулируются нормами ст. 25 – 29, 36 ЖК РФ. Под переустройством, российский законодатель понимает проведение каких-либо различных изменений в оборудовании помещения в многоквартирном жилом доме. Переустройство осуществляется как правило в виде установки, замены либо переноса инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или иного оборудования. Под перепланировкой в ЖК РФ подразумевается изменение конструктивных особенностей помещения

---

<sup>15</sup> Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2008 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 17.09.2008) (ред. от 04.06.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2008. № 11. С. 45.



в многоквартирном жилом доме путем изменения его конфигурации.

## 2 ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

### 2.1 Порядок согласования и осуществление перепланировки и переустройства

Желание жить в уютных и комфортных условиях как следствие приводит к тому, что собственники помещения в многоквартирном жилом доме прибегают к осуществлению их переустройства и (или) перепланировки. Многие собственники ошибочно полагают, что имеют право самостоятельно решить судьбу своего имущества. При осуществлении указанных операций граждане в большинстве случаев не желают обращаться за получением разрешения на проводимые работы в муниципальный орган. Причины складывающейся ситуации являются разными, но в большинстве случаев это правовая неграмотность граждан, или абсолютное отсутствие желания оформлять необходимое разрешение в соответствии с действующим законодательством.

Согласно содержанию правовой нормы ст. 14 ЖК РФ, согласование перепланировки помещения в многоквартирном жилом доме относится к полномочиям органов местного самоуправления в сфере жилищных правоотношений. Перепланировка помещения в многоквартирном жилом доме может быть осуществлена исключительно только собственником данного помещения или уполномоченным им на данные действия лицом. Указанным правом не обладают арендаторы, наниматели, а также иные пользователи помещений в многоквартирном жилом доме, которые не являются собственниками.

В целях оформления переустройство или перепланировку квартиры в соответствии с действующими правовыми нормами российского законодательства, следует поочередно пройти несколько этапов.

На первом этапе необходимо изготовить проект. Чтобы это сделать необходимо обратиться в проектную организацию, у которой есть необходимые допуски для осуществления работ по разработке проектной документации. Результатом работы указанной организации является проект с желаемой перепла-

нировкой, который будет разработан на основе действующих правовых норм и существующих стандартов. Для оформления переустройства или перепланировки будут необходимы следующие документы: технический паспорт на объект недвижимости, поэтажный план, экспликация помещений, формы 1-А и 5, которые имеются в БТИ и при их отсутствии, данные документы можно запросить<sup>16</sup>.

Следующий (второй) этап – это осуществление согласования разработанного проекта и получение разрешения на реализацию запланированных изменений. Для проведения переустройства или перепланировки помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо направляют необходимые документы, в орган местного самоуправления, осуществляющий их согласование по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном жилом доме. Направляемые документы могут представляться как непосредственно в уполномоченный орган, так и через многофункциональный центр. В последнем случае речь идет о соглашении, которое заключается между многофункциональным центром в лице его руководителя, с одной стороны, и территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, органов государственных внебюджетных фондов (при отсутствии территориальных органов или в случае отсутствия у территориальных органов полномочий на заключение соглашений – федеральным органом исполнительной власти, органом государственного внебюджетного фонда), органами государственной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления в лице руководителей указанных органов, с другой стороны<sup>17</sup>.

Разрешение даёт местная администрация по местонахождению недвижимого имущества. В орган местного самоуправления, кроме разработанного проекта, необходимо направить следующие документы:

– заявление, написанное по установленной форме;

---

<sup>16</sup> Сидельникова О. А. Порядок узаконивания перепланировки и переустройства жилых помещений // Актуальные вопросы в науке и практике. 2018. № 1. С. 185.

<sup>17</sup> Гришаев С. П. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М., 2018. С. 59.

– оригинал правоустанавливающего документа на жилое помещение (так же может быть представлена нотариально заверенная копия);

– технический паспорт;

– согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), которые занимают переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение на основании договора социального найма;

– в том случае если жилье располагается в здании, которое является памятником архитектуры, истории или культуры, тогда необходимо представить заключение уполномоченного органа в области охраны объектов архитектурного, исторического и культурного наследия о возможности проведения переустройства помещения<sup>18</sup>.

Бывают случаи, когда собственнику отказывают в согласовании перепланировки жилого помещения. Так, Корнеева И.П., Емельянов Р.А. обратились в суд с иском к администрации гор. Благовещенска о признании решения №19 от 31 января 2018 года об отказе в согласовании переустройства и перепланировки квартиры \*\*\* по ул. \*\*\* г. Благовещенска, незаконным, сохранении в перепланированном состоянии указанной квартиры. В обоснование заявленных требований указали, что являются собственниками квартиры \*\*\* дома \*\*\* по ул. \*\*\* города Благовещенска. Без наличия на то соответствующего разрешения, в указанной квартире была осуществлена самовольная перепланировка данного жилого помещения путем замены кладки под окном при выходе на лоджии на кухне, в жилой комнате с устройством французского окна, демонтажа перегородки в ванной комнате с расширением её в сторону коридора, устройства подсобной на месте туалета, демонтажа перегородок между кухней и жилой комнатой, между жилой комнатой и коридором, в результате чего изменилась конфигурация квартиры. В администрацию гор. Благовещенска было представлено заявление о согласовании перепланировки жи-

---

<sup>18</sup> Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. О.А. Городова. М., 2016. С. 68.

лого помещения, а также все необходимые для такого согласования документы. Однако, администрация гор. Благовещенска приняла решение № 19 от 31 января 2018 года об отказе в согласовании перепланировки и переустройстве жилого помещения<sup>19</sup>.

Третий этап заключается в непосредственном выполнении перепланировки, переустройства. Данный этап по своему содержанию является самым трудоёмким и наиболее затратным. Выполняемые работы следует осуществлять в полном соответствии с разработанным проектом. В том случае если будет осуществлено отступление от требований проекта, то это может привести к сложным последствиям, в результате которых выполненные работы будут признаны самовольным переустройством или перепланировкой, что приведет к сложностям при их легализации.

Так, Администрация <адрес> обратилась в суд с иском к ФИО о продаже с публичных торгов жилого помещения, указав на то, что собственником жилого помещения – <адрес> в <адрес>, является ФИО. ДД.ММ.ГГГГ ФИО обратилась с заявлением в Комитет по управлению <адрес>ом администрации <адрес> о разрешении ей произвести перепланировку жилого помещения - <адрес> в <адрес>, принадлежащей ей на праве собственности. Распоряжением председателя комитета по управлению <адрес>ом от ДД.ММ.ГГГГ N ФИО было дано согласие на перепланировку принадлежащего ей на праве собственности вышеуказанного жилого помещения в соответствии с представленным проектом. Пунктом 2 данного распоряжения был установлен срок производства ремонтно-строительных работ с 01.07.2006 г. по 01.12.2006 г. В последующем данный срок был продлен Распоряжением председателя Комитета по управлению <адрес>ом от 28.12.2006 г. № до 01.03.2007 г. Пункт 4 вышеуказанного распоряжения устанавливает, что приемочная комиссия осуществляет приемку выполненных ремонтно-строительных работ и подписывает акт о завершении перепланировки в жилом помещении в установленном порядке. Однако по истечении

---

<sup>19</sup> Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 19 июня 2018 г. по делу № 2-4993/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «Консультант-Плюс».

указанного в распоряжении срока ФИО о результатах выполненных работ не сообщала, акт выполненных работ, предусмотренных действующим законодательством не составлялся.

Кроме того, ФИО были выполнены дополнительные работы по переустройству <адрес>, не предусмотренные проектом. В частности, была установлена ванная типа «Джакузи», умывальник перенесен на стену между жилой комнатой и санузлом. Все трубопроводы в кухне и санузле были заделаны, доступ к ним обеспечен не был. Данный факт подтверждается актом осмотра жилого помещения от ДД.ММ.ГГГГ В последствии, ФИО ДД.ММ.ГГГГ N было направлено письмо предупреждение о приведении вышеуказанного жилого помещения в прежнее состояние. В результате того, что требования, изложенные в предупреждении исполнены ответчиком не были Главным контрольным управлением <адрес> в отношении ФИО ДД.ММ.ГГГГ был составлен Протокол № Ж-127 об административном правонарушении и ответчик была привлечена к административной ответственности по ч. 1 ст. 7.21 КоАП РФ. ДД.ММ.ГГГГ комиссия повторно выезжала для осмотра данной квартиры, однако помещение для осмотра предоставлено не было. Истец просил принять решение о продаже с публичных торгов <адрес> в <адрес> с выплатой собственнику вырученных от продажи денежных средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника данного жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние. Рассмотрев материалы дела, суд, решил продать с публичных торгов <адрес> в <адрес> с выплатой ФИО вырученных от продажи денежных средств с зачетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника данного жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние<sup>20</sup>.

В целях не допущения аналогичной ситуации проведение ремонтно-строительных работ по переустройству и перепланировке следует поручить

---

<sup>20</sup> Заочное решение Центрального районного суда города Хабаровска от 11.02.2015 по делу № 2-254/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «Консультант-Плюс».

квалифицированным в области строительства специалистам и осуществлять данные действия в строгом соответствии с проектом. Если все таки в процессе перепланировки, переустройства планируется отхождение от согласованного проекта, то в этом случае надо сделать корректировку проекта и заново обратиться в орган местного самоуправления за новым разрешением. Для дальнейшего этапа оформления перепланировки потребуется акт скрытых работ, если были произведены такие работы. Данный акт подписывается представителями проектировщика, строительной организации и эксплуатационной организации.

На четвертом этапе осуществляется сдача-приемка выполненных работ. После окончания всех проведенных работ, собственнику необходимо вновь обратиться в орган местного самоуправления по местонахождению жилья для уведомления об окончании проведенных работ и вызова комиссии с целью осуществления их приемки. Приемочная комиссия по результатам обследования помещения, в котором произведена перепланировка, обязана осуществить приемку и утвердить акт приемочной комиссии о завершении перепланировки.

И последний – пятый, заключительный этап, на котором проводится техническая инвентаризация. После осуществления одобрения уполномоченным органом выполненных работ необходимо обратиться в БТИ для получения нового технического плана. В БТИ необходимо написать соответствующее заявление о выдаче нового технического плана в связи с выполненной перепланировкой жилого помещения и вызвать на дом технического специалиста. Данному специалисту необходимо предоставить согласованный проект и разрешение на переустройство квартиры, акт приемочной комиссии, кроме того необходимо осуществить оплату государственной пошлины за работы по технической инвентаризации и изготовление нового технического плана. После получения нового технического плана оформление переустройства и(или) перепланировки считается оконченным<sup>21</sup>.

После окончания оформления перепланировки необходимо провести гос-

---

<sup>21</sup> Цорасва Э. Н. Перепланировка жилого помещения // Современные научные исследования: актуальные вопросы, достижения и инновации. 2018. № 2. С. 171.

ударственную регистрацию изменений путем обращения в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии «Росреестр» представив новый технический план.

В связи с тем, что изменения в жилом помещении, которые были выполнены в процессе его переустройства и (или) перепланировки, как следствие требуют внесения изменений в техническую документацию жилого помещения, указанные действия необходимо рассматривать в качестве соответствующего юридического акта, который влечет возникновение права на жилое помещение в так называемом «обновленном» виде. Законодатель не закрепил в нормах понятия согласования переустройства. В принципе, нормативно-правовое регулирование самой процедуры согласования каких-либо вопросов не вызывает, но стоит отметить что в процессе правоприменения возникают юридические коллизии между правовыми нормами ЖК РФ и ГК РФ, которые относятся к правовым последствиям самовольных переустройства и (или) перепланировки помещения, то есть когда они были выполнены в отсутствие необходимого решения о согласовании, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, который был согласован органом местного самоуправления (ч. 1 ст. 29 ЖК РФ).

Итак, согласно норм ЖК РФ помещение в многоквартирном доме, самовольно переустроенное и (или) перепланированное может быть сохранено в измененном состоянии, при условии признания судом проведенных действий законными. В ином случае лицо обязано будет привести жилое помещение в состояние предшествующее перепланировке. В том случае если суд не признает переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном жилом доме законными, а лицо в установленный срок не осуществит возврат помещения в состояние, предшествующее выполненным работам, то, по иску органа местного самоуправления, суд выносит решение о продаже с публичных торгов указанного помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обя-



занности по приведению его в прежнее состояние (ч. 5 ст. 29 ЖК РФ).

Так, Администрация обратилась в суд с иском в интересах городского округа «<адрес>» к У.О. о продаже с публичных торгов самовольно перепланированного жилого помещения. В обоснование указав, что согласно копии свидетельства о государственной регистрации права от 10.10.2011 г. № жилое помещение - <адрес> в <адрес> принадлежит на праве собственности У.О. Собственником квартиры в нарушение установленного законодательством порядка была произведена самовольная перепланировка указанного жилого помещения. Ответчик с заявлением по установленной форме в администрацию не обращался, решение о согласовании перепланировки и переустройства жилого помещения не получал. Согласно протоколу осмотра помещений от 20.06.2014 г. в <адрес> произведены следующие работы: произведен монтаж металлической конструкции балкона, нет дверного проема в наружной стене, в кухне выполнен проем в железобетонной перегородке шириной 0,5 м, в ванной комнате выгорожена часть пространства, ванна демонтирована, устроен душевой трап. 07.08.2014 г. ответчику было выдано предупреждение о приведении самовольно перепланированного жилого помещения - <адрес> в прежнее состояние в срок до 01.09.2014 г. Однако актом от 24.04.2015 г. установлено, что предписание от 07.08.2014 г. ответчиком не выполнено, жилое помещение в прежнее состояние не приведено. Учитывая изложенное, руководствуясь ст. 131 ГПК РФ, ст. 29 ЖК РФ, истец просил принять решение о продаже с публичных торгов жилого помещения - <адрес> в <адрес>, принадлежащего на праве собственности У.О. Рассмотрев материалы дела, суд, решил продать с публичных торгов принадлежащую на праве собственности Усовой <адрес>, с выплатой Усовой вырученных от продажи жилого помещения за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника данного жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние в соответствии с техническим паспортом, составленным по состоянию на

ДД.ММ.ГГГГ<sup>22</sup>.

Из указанных выше положений ЖК РФ следует, что у собственника, который самовольно переустроил и (или) перепланировал жилое помещение (а равно и собственника, который осуществил приобретение такого жилого помещения на публичных торгах), в принудительном (судебном) порядке осуществляется прекращение права собственности на указанно помещение в многоквартирном жилом доме. При этом, норма ст. 235 ГК РФ, закрепляет исчерпывающий перечень оснований служащих прекращением права собственности. Рассматриваемого основания указанная статья не содержит, однако делает отсылку к ст. 293 ГК РФ «Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение». Толкование данной правовой нормы позволяет возможным рассматривать ее применение к случаям самовольного переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном жилом доме, при условии если в связи с этим были нарушены права и интересы соседей, или если осуществленные действия можно охарактеризовать как разрушение жилья в связи с бесхозяйственным обращением. Нормы ЖК РФ вообще не содержат положений такого характера<sup>23</sup>.

Таким образом, в настоящее время присутствует противоречие между нормами гражданского права (общими нормами) и нормами жилищного права (специальными нормами). Различие между данными правовыми нормами заключается в объеме правового регулирования: общая правовая норма призвана регулировать общественные отношения в целом, а специальная – подвид или часть этих правоотношений. В вышеуказанной ситуации, ГК РФ осуществляет регулирование основания прекращения права собственности в отношении всех объектов гражданских прав, а ЖК РФ – в отношении помещений в многоквартирном жилом доме.

Для преодоления обозначенного вида коллизий имеется следующее правило: специальная правовая норма отменяет действие общей правовой нормы.

---

<sup>22</sup> Решение Кировского районного суда города Хабаровска от 22.07.2015 по делу № 2-1153/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>23</sup> Раченкова О. Н. Согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения: коллизии норм права // Юридическая техника. 2017. № 11. С. 685.

При этом указанное правило подлежит применению в отношении правовых норм одной отрасли права, так как они обладают одним и тем же предметом нормативно-правового регулирования. Следует отметить, что в существующей юридической литературе до настоящего времени отсутствует единая точка зрения о соотношении отраслей гражданского и жилищного права, связано это, прежде всего с тем, что дефиниция «жилищные отношения» является собирательной и охватывает самые разнообразные по своей юридической природе правоотношения. Одни ученые-юристы относят жилищное законодательство к комплексной отрасли комплексного правового образования, которое включает в себя правовые нормы различных отраслей права, другие же ученые утверждают о самостоятельности данной отрасли. Сложившаяся ситуация повлияла и на вопрос о приоритете правовых норм жилищного законодательства, над правовыми нормами гражданского. Юридическая наука по данному вопросу не выработала единой позиции.

Так, Т. Журавлев указывает на существующий приоритет правовых норм ГК РФ над правовыми нормами жилищного законодательства, указывая на то, что «это подкреплено также п. 2 ст. 3 ГК РФ, в котором устанавливается верховенство ГК РФ по отношению к другим актам, регулирующим гражданские отношения (включая и те, которые входят в состав жилищного законодательства, если иное прямо не указано в самом ГК РФ...)»<sup>24</sup>. А. А. Иванов, исследуя нормативно-правовое регулирование правовых отношений, которые связаны с недвижимым имуществом, рассматривает нормы жилищного законодательства в качестве специальной части гражданского, но при этом признает за жилищным законодательством возможность содержать правила, которые изменяют общее гражданско-правовое регулирование, в отношении недвижимости. По его мнению, общие нормы гражданского права продолжают действовать в отношении объектов жилищного права в части, которой не урегулированы нормами ЖК РФ<sup>25</sup>. Следует согласиться с мнением Суханова Е. А., который указывает, что

---

<sup>24</sup> Журавлев Т. О соотношении гражданского и жилищного законодательства в регулировании договора найма жилого помещения // Нотариус. 2007. № 4. С. 22

<sup>25</sup> Иванов А.А. Вопросы недвижимости в новом жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право. 2005. № 6. С. 8.

«нормы ЖК РФ имеют приоритет в применении перед иными законами, которые содержат правовые нормы жилищного законодательства, но должен уступать нормам ГК РФ в сфере нормативно-правового регулирования жилищных отношений, которые являются одновременно гражданско-правовыми»<sup>26</sup>.

На практике у правоприменителя возникают сложности в определении приоритета за той или иной правовой нормой ГК РФ или ЖК РФ, т.к. нормы указанных кодексов устанавливают приоритет собственных норм в отношении других нормативно-правовых актов. В частности, в положениях ч. 8 ст. 5 ЖК РФ установлено, что в случае возникновения несоответствия правовых норм жилищного законодательства, которые содержатся в федеральных законах и иных российских нормативно-правовых актах, законах и иных нормативно-правовых актах субъектов РФ, нормативно-правовых актах органов местного самоуправления, положениям ЖК РФ применению подлежат правовые нормы ЖК РФ. При этом ч. 2 ст. 3 ГК РФ устанавливает, что правовые нормы гражданского права, которые содержатся в иных законах, должны соответствовать ГК РФ.

Таким образом, действующее российское законодательство, равно как и теория, не предусматривает точного ответа на возникающий вопрос о том, правовые нормы какого кодекса подлежат приоритетному применению в тех случаях, когда гражданско-правовые нормы, которые содержатся в жилищном законодательстве, не соответствуют положениям ГК РФ. А обозначенные коллизионные правовые нормы права ни каким образом, нельзя однозначно отнести к одной отрасли права, в связи с этим применить с уверенностью обозначенное выше правило по преодолению содержательных коллизий в настоящее время нет возможности. В связи с чем, необходимо путем внесения соответствующих изменений в законодательство устранить существующую коллизию путем внесения изменений в ст. 235 или ст. 293 ГК РФ, согласно которым принудительное изъятие помещения в многоквартирном жилом доме допускалось бы только в случае его самовольного переустройства и (или) перепланировки.

---

<sup>26</sup> Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М., 2017. С. 102.

## **2.2 Отказ в согласовании переустройства, перепланировки**

В процессе правоприменения часто возникают ситуации, когда собственник помещения получает отказ в согласовании перепланировки или переустройства помещения в многоквартирном жилом доме. Указанное решение принимается уполномоченным органом местного самоуправления не позднее чем через сорок пять календарных дней со дня обращения заявителя в указанный орган.

Отказ в согласовании перепланировки помещения может быть получен в случае, если:

- не представлены все предусмотренные действующим законодательством документы, либо если они представлены в не уполномоченный на согласование орган;
- разработанный проект перепланировки жилого помещения не соответствует действующим требованиям российского законодательства.

Перепланировка не может быть осуществлена если она:

- ухудшает условия эксплуатации и проживания всех, либо некоторых граждан дома или квартиры;
- может привести к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания;
- ведет к нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования;
- нарушает работу противопожарных устройств и (или) оборудования;
- приводит к ухудшению сохранности и внешнего облика фасада.

Принятое решение об отказе в согласовании перепланировки помещения в многоквартирном жилом доме выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня его принятия. Указанное решение, может быть обжаловано заявителем в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его получения. Решение об отказе в согласовании в обязательном порядке должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, которые

предусмотрены ст. 27 ЖК РФ<sup>27</sup>.

Так, Гордиенко Л.И., Гордиенко С.С. обратились в суд с иском к Администрации г. Благовещенска, указав, что являются собственниками комнаты № \*\*\* в коммунальной квартире № \*\*\* по ул. \*\*\* в г. Благовещенске. Без установленных разрешений произведена перепланировка указанной комнаты. Произведенная перепланировка комнаты заключается в следующем: демонтирована часть перегородки между жилой комнатой и коридором, выполнены перегородки из ГВЛ и ДВП. В результате выполненных работ к площади комнаты присоединена площадь мест общего пользования собственников коммунальной квартиры.

При выполнении указанных работ несущие конструкции жилого дома затронуты не были, проект перепланировки соответствует законодательству. Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире было осуществлено с согласия всех собственников комнат в указанной коммунальной квартире. Несмотря на это, 11 мая 2018 г. ответчик отказал в согласовании перепланировки и переустройства жилого помещения, сославшись на часть 1 ст.26 ЖК РФ, поскольку согласование органом местного самоуправления самовольной перепланировки жилого помещения действующим законодательством не предусмотрено.<sup>28</sup>

Следует отметить, что рассматриваемые правовые нормы имеют некоторые недостатки. Так, например, если заявление и иные необходимые документы были направлены в «ненадлежащий орган», т.е. в орган, который не уполномочен на осуществление согласования переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном жилом доме, то данный «ненадлежащий орган» не имеет право принимать и решения об отказе в согласовании запрашиваемых действий.

Помимо этого данная формулировка, как «несоответствие проекта пере-

---

<sup>27</sup> Цораева Э. Н. Перепланировка жилого помещения // Современные научные исследования: актуальные вопросы, достижения и инновации. 2018. № 2. С. 172.

<sup>28</sup> Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 6 июня 2018 г. по делу № 2-4871/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «Консультант-Плюс».

устройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства», требует осуществления юридической экспертизы предоставляемого проекта на предмет его соответствия нормам как федерального, так и регионального законодательства, что не представляется возможным на практике.

При этом правовые нормы регионального законодательства, которые регулируют соответствующие правовые отношения, весьма многочисленны и разнообразны. Нередко региональные законодатели указывают на необходимость технических условий, при наличии которых переустройство и (или) перепланировка жилых помещений становятся не возможными. При этом многие из имеющихся в региональном законодательстве запретов являются разумными и обоснованными. Но стоит отметить, что с 01.03.2005 г. установление условий и порядка осуществления переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном жилом доме относится к ведению федерального законодателя.

В связи с вышеизложенным следует, что единый подход к нормативно-правовому регулированию рассматриваемых правоотношений необходимо определить в соответствующих нормативно-правовых актах, которые приняты на федеральном уровне. В настоящий период времени следует руководствоваться указанными выше Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, которые подлежат применению в том случае если их положения не противоречат правовым нормам ЖК РФ. Соответствующие правила должны быть абсолютно едиными для всей страны, принятие каких-либо региональных нормативно-правовых актов по данным вопросам не допустимо<sup>29</sup>.

Следует отметить, что нормы ЖК РФ не требуют утверждения какой-либо формы решения об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном жилом доме на федеральном уровне. В связи с чем в законодательстве субъектов, возможно закрепить его форму. В тех субъектах, где это не выполнено, органы местного самоуправле-

---

<sup>29</sup> Тихомиров М. Ю. Переустройство и перепланировка жилых помещений: практическое пособие / под ред. М.Ю. Тихомирова. М., 2015. С. 20.

ния могут составлять указанное решение в любой форме. Но при этом следует иметь в виду, что решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения многоквартирном жилом доме должно быть выполнено в виде отдельного письменного документа, принятого в рамках имеющейся компетенции и по существующим правилам делопроизводства соответствующего органа, который в обязательном порядке должен включать в себя основание отказа, закрепленное в норме ч. 1 ст. 27 ЖК РФ<sup>30</sup>.

Так, применяя ст. 27 ЖК РФ, Московский городской суд в Апелляционном определении от 2 марта 2017 г. по делу № 33-7524/2017 указал: «В силу ст. 27 ЖК РФ отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям закона.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции обоснованно исходил из того, что истцом в нарушение ст. 56 ГПК РФ не представлены доказательства осуществления перепланировки в спорном жилом помещении не самим истцом, а иным лицом. При этом истец с надлежаще оформленным заявлением для согласования переустройства и (или) перепланировки квартиры, с приложением необходимых документов, а именно: проектом приспособления, заключением государственной историко-культурной экспертизы, копией охранного обязательства в Государственную жилищную инспекцию г. Москвы не обращался. В связи с чем применительно к рассматриваемой ситуации судом не установлено нарушений ответчиками положений ГК РФ, ЖК РФ, федеральных законов, нормативных актов. При таких обстоятельствах правовых оснований для удовлетворения заявленных исковых требований у суда первой инстанции не имелось»<sup>31</sup>.

Гражданские дела, касающиеся перепланировки и (или) переустройства помещения многоквартирном жилом доме в большинстве случаев рассматриваются судами общей юрисдикции в порядке искового производства.

---

<sup>30</sup> Беспалов Ю. Ф. Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. Путеводитель по судебной практике / отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. М., 2018. С. 68.

<sup>31</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 02.03.2017 по делу № 33-7524/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».



С 15 сентября 2015 г. возникающие споры об оспаривании отказа в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, отзыва решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном жилом доме, отказа в оформлении акта о завершеном переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения рассматриваются по правилам главы 22 Кодекса административного судопроизводства РФ (КАС РФ)<sup>32</sup>.

На основании вышеизложенного, следует отметить, что отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном жилом доме может быть выдан только в случаях, которые закреплены правовой нормой ч. 1 ст. 27 ЖК РФ. Указанный отказ может быть обжалован заявителем в судебном порядке.

### **2.3 Самовольная перепланировка, переустройство и порядок ее легализации**

С введением в действие ЖК РФ в нормах российского законодательства более точным образом получили отражение положения, касающиеся институтов переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном жилом доме. Наиболее главным стало нормативно-правовое закрепление результатов, к которым может привести самовольная перепланировка и переустройство помещения в многоквартирном жилом доме. Стоит отметить, что дефиниции «незаконная» и «самовольная» перепланировка для целей главы 4 ЖК РФ полностью равнозначны. Нормы российского жилищного законодательства закрепляют дефиницию самовольной перепланировки и самовольного переустройства<sup>33</sup>. Так норме в п. 1 ст. 29 ЖК РФ закреплена дефиниция самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещения в многоквартирном жилом доме, которые возникают в случае нарушения закрепленного законодателем порядка осуществления переустройства или перепланировки помещения в многоквартирном жилом доме. Переустройство и (или) переплани-

---

<sup>32</sup> Гришаев С. П. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М., 2018. С. 62.

<sup>33</sup> Булгаков В. В. Правовые последствия незаконного переустройства и незаконной перепланировки жилых помещений // Современные тенденции развития науки и технологий. 2016. № 9-6. С. 36.

ровка, осуществленные собственником помещения в многоквартирном жилом доме или нанимателем помещения, которое занимается на основании договора социального найма, в силу нормы ч. 1 ст. 29 ЖК РФ, признаются самовольными в следующих двух случаях:

- 1) при отсутствии документа, который подтверждает принятие органом местного самоуправления решения о согласовании;
- 2) при нарушении уже согласованного и утвержденного проекта, представившегося в орган, осуществляющий согласование<sup>34</sup>.

Другими словами, самовольными могут быть признаны переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном жилом доме, которые были произведены в случае отсутствия документа о согласовании данных действий, выданного уполномоченным органом или с нарушением разработанного проекта переустройства и (или) перепланировки, который направлялся на согласование.

Сделать законной самовольную перепланировку возможно в административном или судебном порядке (в том случае если административный порядок не даст результата) (ч. 4 ст. 29 ЖК РФ). Для того, чтобы сделать законной самовольную перепланировку квартиры, следует действовать в следующем порядке.

Первоначально следует обратиться за получением консультации в орган по месту нахождения жилого помещения, который осуществляет согласование перепланировки. В зависимости от российского региона данным органом может быть жилинспекция, комиссия при муниципальной администрации, отдел капитального строительства при администрации и т.п. В данном подразделении определяют, есть ли необходимость в согласовании перепланировки, и если нужно, то к какому виду она относится и какие необходимые документы следует представить.

Далее необходимо заказать проект. Подготовка проектной документации осуществляется специалистами (физическими или юридическими лицами), квалификация которых соответствует требованиям законодательства Российской

---

<sup>34</sup> Гришаев С. П. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М., 2018. С. 63.

Федерации. Проект перепланировки можно заказать в организации или у индивидуального предпринимателя, которые являются членами саморегулируемой организации (СРО) (ч. 1 ст. 55.8 ГрК РФ). Проект, при необходимости согласуют в компетентных органах, если это предусмотрено законодательством органа местного самоуправления.

После подготовки указанных выше документов, следует подготовить документы и представить их в уполномоченный орган, либо через МФЦ. Необходимо будет представить следующие документы (ч. 2 ст. 26, ч. 2 ст. 40 ЖК РФ):

- 1) соответствующее заявление о переустройстве и (или) перепланировке;
- 2) правоустанавливающие документы на квартиру – подлинники или нотариально заверенные копии;

- 3) разработанный проект переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, а если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме невозможны без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме, также необходим протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме на такие переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме;

- 4) согласие в письменной форме полученное от всех членов семьи нанимателя;

- 5) техпаспорт на помещение в многоквартирном доме;

- 6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

В течение 45 дней с момента представления всех вышеуказанных документов орган, который осуществляет согласование перепланировки, примет решение о согласовании перепланировки или об отказе в согласовании.

В течение трех рабочих дней после принятия решения орган, осуществ-

ляющий согласование перепланировки, направляет это решение заявителю (ч. 5 ст. 26 ЖК РФ).

В том случае если орган, который осуществляет согласование перепланировки, принял отрицательное решение, заявитель вправе обратиться в суд с административным иском заявлением (ч. 1 ст. 218 КАС РФ).

Так, Ковальчук С.Е. обратилась в Благовещенский городской суд с настоящим иском заявлением к администрации г. Благовещенска, в обоснование указала, что является собственником квартиры № \*\*\*, расположенной по улице \*\*\* г. Благовещенска. При обращении в администрацию г. Благовещенска с заявлением о намерении произвести перепланировку указанного жилого помещения, принято решение об отказе в перепланировке, поскольку отсутствует согласие всех собственников помещений многоквартирного жилого дома. Согласно представленной документации по перепланировке предусматривается частичное увеличение существующих оконных проемов в помещениях кухни и жилой комнаты для установления окна с «французским» остеклением выхода на лоджию. Разбираемая кирпичная кладка части наружной стены под оконным проемом не является несущей конструкцией МЖД, в связи с чем не разбираемая кладка не является частью общего имущества МЖД. Перепланировка соответствует требованиям пожарных, санитарно-гигиенических норм, экологических и иных норм. На основании изложенного, истец Ковальчук С.Е. просила признать незаконным решение администрации города Благовещенска № 153 от 29.06.2017 года об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения – квартиры № \*\*\* по ул. \*\*\* г. Благовещенска, сохранить квартиру № \*\*\* по ул. \*\*\* г. Благовещенска в перепланированном и переустроенном состоянии. Рассмотрев материалы дела, суд признал незаконным решение администрации г. Благовещенска об отказе Ковальчук С. Е. в согласовании перепланировки и (или) переустройства жилого помещения – квартиры № \*\*\* по ул. \*\*\* в г. Благовещенске. Сохранить жилое помещение – квартиру № \*\*\* дома № \*\*\* по ул. \*\*\* города Благовещенска, принадлежащую на праве собственности Ковальчук С. Е., в перепланированном и переустроенном состо-

янии<sup>35</sup>.

Административное исковое заявление о признании незаконным решения соответствующего органа об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме следует подавать в районный суд по месту жительства заявителя или по месту нахождения органа, предоставившего отказ, в течение трех месяцев со дня, когда заявителю стало известно об отказе в согласовании перепланировки.

В административном исковом заявлении необходимо наименование суда в который подается заявление, сведения об административном истце и ответчике, краткое наименование и дату принятия оспариваемого решения, сведения о правах и законных интересах истца, которые нарушаются оспариваемым решением, нормативно-правовые акты и их положения, на соответствие которым надлежит проверить оспариваемое решение.

Суд обязан рассмотреть дело в течение одного месяца.

В суде истцу необходимо доказать:

- 1) что проведенная незаконная перепланировка не нарушает каким-либо образом права и законные интересы граждан и(или) не создает угрозу причинения вреда их жизни или здоровью;
- 2) произведенная незаконная перепланировка помещения выполнена в соответствии с действующими строительными нормами и правилами;
- 3) административный истец предпринял все возможные меры для получения соответствующего разрешения на перепланировку.

Так, Пищик Е.В. обратился в Благовещенский городской суд Амурской области с указанным исковым заявлением к администрации г. Благовещенска, в обоснование указав, что он является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: \*\*\*. В \*\*\* году истец в указанном жилом помещении произвел перепланировку. Истец обратился в администрацию г. Благовещенска с заявлением о согласовании произведенной перепланировки, предоставив все

---

<sup>35</sup> Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 11 августа 2017 г. по делу № 2-7101/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «Консультант-Плюс».

необходимые документы. Решением администрации \*\*\* от \*\*\* истцу было отказано в согласовании перепланировки жилого помещения. Основанием послужило определение: согласование органом местного самоуправления самовольной перепланировки жилого помещения действующим законодательством не предусмотрено. Все произведенные перепланировки были согласованы с соответствующими строительными службами и произведены в точном соответствии с разработанными проектными документами, несущие элементы конструкции не затрагивались. Был выполнен новый проем, а старый зашит ГВЛК, убраны встроенные деревянные ниши и часть самонесущей железобетонной конструкции. Все работы были произведены в соответствии с ГОСТами и нормами, указанными в проектной документации по перепланировке жилого помещения. Произведенная истцом перепланировка не нарушает права и законные интересы граждан, проживающих в данном жилом доме, и не создает угрозу их жизни и здоровья. На основании изложенного, просит суд признать решение администрации г. Благовещенска \*\*\* от \*\*\* об отказе в согласовании жилого помещения незаконным, сохранить жилое помещение, расположенное по адресу: \*\*\* перепланированном состоянии. Удовлетворяя иск, суд отметил, что во исполнение требований ч. 2 ст. 26 ЖК РФ истцом представлены суду подготовленные и оформленные в установленном порядке проекты перепланировки жилого помещения - \*\*\*, выполненные ООО «АП» (свидетельство №\*\*\*); технический паспорт на перепланированное жилое помещение, правоустанавливающие документы на данное жилое помещение<sup>36</sup>.

В ходе судебного заседания может возникнуть необходимость провести строительно-техническую экспертизу, чтобы подтвердить, что незаконная перепланировка проведена в соответствии со строительными требованиями и нормами. Расходы по экспертизе несет та сторона, которая обратилась с ходатайством о назначении экспертизы (ч. 4 ст. 78 КАС РФ).

Так, решением Дзержинского районного суда Санкт-Петербурга от

---

<sup>36</sup> Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 18 июля 2012 г. по делу № 2-5310/2012 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «Консультант-Плюс».

07.06.2017 суд обязал Г.Т. в течение 6 месяцев после вступления решения суда в законную силу привести квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, в прежнее состояние в соответствии с поэтажным планом, изготовленным ГУП ГУИОН ПИБ Центрального района Санкт-Петербурга по состоянию на 2002 год. В обоснование исковых требований истец ссылался на то, что ответчиком произведена незаконная перепланировка квартиры, разрешение на перепланировку администрацией Центрального района Санкт-Петербурга не выдавалось, и просил обязать ответчика устранить самовольную перепланировку. В ходе рассмотрения дела экспертом АНО «Центр судебной экспертизы «ПетроЭксперт» Г.И. проведена строительно-техническая экспертиза (заключение от 13.03.2017 № 17-90-Р-2-3543/2016-А).

Экспертом установлено, что имеется отступление от планировки квартиры, указанной в техническом паспорте на квартиру. Произведено изменение конфигурации комнат № 1 и № 2, устроены перегородки, в результате установки которых образованы новые помещения меньшей площади, что не противоречит требованиям, однако во вновь образованном помещении площадью 20,9 кв. м установлен камин, хотя в представленном акте обследования дымоход для камина отсутствует; демонтированы перегородки, разделяющие помещение кухни № 5 и помещение № 7, в результате чего часть вновь образованного помещения кухни расположена над жилой комнатой нижней квартиры, что является нарушением; в части помещения кухни № 5 устроен туалет, при этом отсутствует вентиляционный канал, а также отсутствует вентиляционный канал в туалете (помещение № 11 по техническому паспорту от 2016 года), что не соответствует требованиям; в совмещенном санузле (помещение № 12 по техническому паспорту от 2016 года) обнаружены следы, похожие на плесень, образовавшиеся в результате конденсации водяного пара, что противоречит требованиям СНиП; в помещении кухни № 5 переставлена газовая плита, однако отсутствует акт отключения газового оборудования специализированной организацией и отсутствует заявка на переустройство газового оборудования; из ранее существовавшего помещения № 10 устроен коридор (помещение № 9); в части

коридора № 6 образованы душевые (помещение № 13), которые расположены над коридором нижней квартиры, также отсутствует вентиляционный канал; в части кухни (помещение № 5) устроен шкаф, что не противоречит правилам; в коридоре (помещение № 6) демонтирована антресоль и устроены перегородки, в результате которых образованы комната № 5, коридор № 16 и коридор площадью 2,04 кв. м, данные помещения располагаются над жилыми комнатами нижней квартиры; пробит проем в несущей стене между коридором № 6 и комнатой № 3, однако в представленном проекте отсутствуют расчет нагрузок и усиление несущей стены в результате устройства нового проема, то есть усиление несущей стены не выполнялось, что является нарушением; между комнатой № 1 и комнатой № 2 пробит новый проем, в проекте отсутствует расчет нагрузок и усиление несущей стены; в комнате № 3 демонтирована антресоль и устроена перегородка с дверью, в результате образованы новые помещения - комната № 6 и коридор трапециевидной формы; что не противоречит правилам; на наружной стене со стороны коридора и совмещенного санузла (по техническому паспорту 2016 года) со стороны дворового фасада установлен вентилятор на кронштейнах, отсутствует задание на разработку проекта, что является нарушением. Согласно выводам эксперта, выполненная перепланировка и переустройство в квартире <адрес> не соответствует требованиям действующего законодательства, нормам строительных, санитарно-эпидемиологических и противопожарных норм и правил, а также требованиям Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, нормам постановления Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961 «О правилах благоустройства территории Санкт-Петербурга и о внесении изменений в некоторые постановления Правительства Санкт-Петербурга», Порядку содержания и ремонта внутридомового газового оборудования, утвержденному приказом Минрегионразвития Российской Федерации от 26.06.2009 № 239 (том 1 л.д. 205-243).



Отказывая в удовлетворении жалобы и оставляя решение суда первой инстанции в силе, судебная коллегия апелляционной инстанции посчитала, что данное экспертное заключение является допустимым доказательством, оценено судом первой инстанции по правилам статей 59, 60, 67, 71 ГПК РФ, содержит ответы на вопросы, поставленные судом перед экспертом, выводы экспертов, основанные на материалах гражданского дела, являются обоснованными, полными и ясными; содержание экспертного заключения соответствует требованиям статьи 86 ГПК РФ и не противоречит совокупности собранных по делу доказательств. Экспертиза проведена лицом, обладающим специальными познаниями и имеющим значительный опыт экспертной работы. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Оснований не доверять заключению эксперта, которому было поручено производство судебной экспертизы, у суда не имелось<sup>37</sup>.

После того как суд вынесет положительное решение, необходимо дожидаться вступления указанного решения в законную силу. Решение суда может быть обжаловано в месячный срок после его принятия в окончательной форме.

Таким образом, основным критериям признания переустройства (перепланировки), самовольной, является осуществление переустройства (перепланировки) помещения в многоквартирном жилом доме:

- при отсутствии решения о согласовании переустройства (перепланировки), которое выдается уполномоченным органом местного самоуправления;
- с нарушением проекта переустройства (перепланировки).

Российский законодатель исходит из того факта, что самовольное переустройство (перепланировка) – это противоправное явление, влекущее за собой закрепленную в нормах закона ответственность для лиц, которые совершили указанное нарушение правовых норм. Узаконить самовольную перепланировку возможно в административном или судебном порядке.

---

<sup>37</sup> Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 25.01.2018 по делу № 2-313/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «Консультант-Плюс».

### 3 ЮРИДИЧЕСКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА САМОВОЛЬНУЮ ПЕРЕПЛАНИРОВКУ И ПЕРЕУСТРОЙСТВО

Необходимо отметить, что основанием для осуществления переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме служит документ, который называется решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме. И в теоретическом, и в практическом отношении весьма важным является вопрос о соотношении законности и справедливости в применении правовых норм. Из данного высказывания можно сделать вывод о том, что при нарушении норм закона виновное лицо должно нести ответственность.

Так, в случаях, когда собственник или наниматель (по договору социального найма) жилого помещения осуществили переустройство или перепланировку такого помещения с нарушением закона, то указанные лица подлежат административной либо гражданской ответственности. При привлечении к ответственности немаловажным является и тот факт, умышленно ли совершалось правонарушение. Так, по мнению В.В. Булгакова существуют два основных способа нарушения юридической справедливости: добросовестное заблуждение и сознательное игнорирование закона<sup>38</sup>. От этих факторов и зависит мера ответственности.

Рассмотрим последствия самовольной перепланировки или переустройства жилого помещения, которые предусмотрены действующим законодательством для лиц, осуществивших самовольное переустройство и (или) перепланировку помещения в жилом многоквартирном доме.

Согласно приведенной отсылочной норме ч. 2 ст. 29 ЖК РФ, такие лица несут ответственность в соответствии с законодательством. В настоящее время в ст. 7.21 КоАП РФ установлена ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями, которое может выражаться, в частности, в самовольных переустройстве и (или) перепланировке жилых домов и (или) жилых

---

<sup>38</sup> Булгаков В. В. Правовые последствия незаконного переустройства и незаконной перепланировки жилых помещений // Современные тенденции развития науки и технологий. 2016. № 9-6. С. 36.

помещений (ч. 1 ст. 7.21) либо в самовольной перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах (ч. 2 ст. 7.21).

Так, постановлением заместителя начальника государственной жилищной инспекции Амурской области №53-к от 23 мая 2017 года Степанов С.М. признан виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч.2 ст.7.21 КоАП РФ. Не согласившись с данным постановлением, Степанов С.М. обратился в Благовещенский городской суд Амурской области с жалобой, в которой просил отменить обжалуемое постановление. Как следует из материалов дела, государственным жилищным инспектором Амурской области на основании информации управления ЖКХ Администрации города Благовещенска от 30 марта 2017 года № 04-04-1212 проведено мероприятие по государственному надзору исполнения жилищного законодательства в части нарушения правил пользования жилыми помещениями по адресу: \*\*\*. В результате проведенного мероприятия выявлена перепланировка жилого помещения, которая выразилась в следующем: демонтирована перегородка между жилой комнатой и кухней, туалетом и ванной, кухней, жилой комнатой и коридором, жилой комнатой и шкафами; возведены новые перегородки из силикатного кирпича в жилой комнате и керамического кирпича в санузле, что является нарушением обязательных требований, предусмотренных подпунктами «б», «в» пункта 19 раздела 4 «Правил пользования жилыми помещениями», утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.

Степанов С.М. является собственником жилого помещения по адресу: \*\*\*, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права Управления Федеральной регистрационной службы по Амурской области от 21 декабря 2007 года № 28 АА 201906. Разрешение на перепланировку жилого помещения по адресу: \*\*\*, гражданином Степановым С.М. не представлено. Факт совершения заявителем административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 7.21 КоАП РФ, и его виновность подтверждаются совокупностью исследованных доказательств, достоверность и допустимость которых сомнений не вызывает. Все собранные по делу доказательства получили оценку

в соответствии с требованиями статьи 26.11 КоАП РФ. Доводы заявителя о том, что на момент рассмотрения дела имелось решение суда, которым было признано незаконным решение администрации г. Благовещенска об отказе в согласовании перепланировки, \*\*\* в г. Благовещенске решением суда сохранена в перепланированном и переустроенном состоянии, подлежат отклонению, поскольку само событие административного правонарушения при установленных выше обстоятельствах не оспаривалось и привлекаемым к ответственности лицом, то есть факт перепланирования и переустройства жилого помещения в многоквартирном жилом доме именно Степановым С.М. под сомнение не ставился. Правонарушение, предусмотренное частью 2 статьи 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях считается окончанным со дня выполнения работ по самовольной перепланировке жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме<sup>39</sup>.

Специалисты в области административного права отмечают, что действия по самовольному переоборудованию и перепланировке жилых и нежилых помещений могут квалифицироваться правоприменительными органами не только по данной статье, но и по ст. 19.1 КоАП РФ как самоуправство<sup>40</sup>.

Кроме того, в ст. 7.22 КоАП РФ предусмотрена ответственность за переустройство и (или) перепланировку жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением.

Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование (ч. 3 ст. 29 Жилищного Кодекса).

---

<sup>39</sup> Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 16 августа 2017 г. по делу № 12-799/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «Консультант-Плюс».

<sup>40</sup> Комментарий к Кодексу Российской Федерации об административных правонарушениях (постатейный) / под общ. ред. Н.Г. Салищевой. М., 2016. С. 389.

Администрация г. Благовещенска обратилась в суд с иском заявлением, в обоснование заявленных требований указав, что ответчики являются собственниками жилого помещения по адресу: \*\*\*. В обоснование своих требований истец указал, что 01 марта 2016 года Благовещенским городским судом Амурской области принято решение по гражданскому делу по иску администрации г. Благовещенска к Демьяненко А.В., действующему в своих интересах и в интересах Демьяненко А.А., Демьяненко С.В., Демьяненко А.А. о продаже жилого помещения с публичных торгов, встречному иску Демьяненко А.В., Демьяненко С.В., Демьяненко А.А. к администрации г. Благовещенска о сохранении жилого помещения в переустроенном, перепланированном состоянии. Данным решением \*\*\* в г. Благовещенске Амурской области сохранена в перепланированном состоянии в части смещения дверного проема в помещении площадью 18,5 кв.м, заложения оконного проема в помещении площадью 10,1 кв.м., демонтажа подоконной части окна на ширину дверного проема в помещении площадью 6,9 кв.м. При рассмотрении дела судом было установлено, что в целях улучшения жилищных условий Демьяненко А.В. произвел перепланировку, переустройство принадлежащей ему \*\*\*, а также реконструкцию путем возведения пристройки (веранды) площадью 15,8 кв.м. на земельном участке, не находящемся у собственников данного жилого помещения в единоличной собственности, без получения разрешения на строительство. В результате таких работ площадь квартиры увеличилась на 15,8 кв.м. Таким образом, в связи с осуществленной реконструкцией были изменены технические параметры принадлежащего им жилого помещения, а также параметры всего многоквартирного \*\*\* в целом. При этом, за счет увеличения площади квартиры \*\*\* произошло увеличение доли владельцев данной квартиры в праве собственности на общее имущество собственников помещений в доме, в том числе на земельный участок под домом, и, соответственно, уменьшение долей остальных собственников дома на это общее имущество, что в силу ст. ст. 36, 40 ЖК РФ требовало их обязательного согласия. Согласий всех собственников помещений многоквартирного дома, в котором произведена реконструкция, Демья-

ненко А.В., Демьяненко С.В., Демьяненко А.А. не получили (очное голосование не произведено, заочно голосовали не все собственники жилого дома).

В ходе судебного разбирательства ответчиками не представлено доказательств обращения в компетентные органы по вопросу получения разрешения на возведение пристройки размером 15,8 кв.м. к \*\*\*. Также не представлено доказательств получения согласия собственников многоквартирного жилого дома на уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме. Напротив, из материалов дела следует, что межведомственной комиссией принято решение о сносе построенного балкона по \*\*\* (акт №47 от 27.04.1998 года). Решение не исполнено. 16.04.2012 года на имя Главы администрации г. Благовещенска поступило коллективное обращение жителей дома по \*\*\* по вопросу законности постройки в квартире \*\*\* и подведении тепла в пристройку, в котором жильцы квартир \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\* указали на несогласие с существующей возведенной постройкой, просили провести проверку. Инспектором государственной жилищной инспекции Амурской области 11.05.2012 года проведена проверка фактов, отраженных в обращении. По результату внепланового мероприятия по государственному контролю установлено, что собственником квартиры Демьяненко А.В. самовольно пристроено помещение к жилому дому без оформления должным образом разрешительных документов. На собственника квартиры составлен протокол по ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ и выдано предписание об устранении нарушений. Вопреки требованиям, предусмотренным ст. 56 ГПК РФ, ответчики никаких доказательств законности возведения пристройки к жилому дому, опровергающих доводы истца и представленные им доказательства, не представили. На основании вышеизложенного, суд, обязал Демьяненко Андрея Владимировича, Демьяненко Светлану Владимировну, Демьяненко Алексея Андреевича привести \*\*\* в первоначальное, путем сноса пристроенного помещения размером 15,8 кв.м., к \*\*\* в г. Благовещенске Амурской области<sup>41</sup>.

---

<sup>41</sup> Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 18 мая 2018 г. по делу № 2-2911/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «Консультант-Плюс».

Следовательно, помимо обязанности нести административную ответственность за самовольное переустройство и (или) перепланировку жилых помещений у лиц, виновных в данных нарушениях, возникает дополнительная обязанность имущественного характера – они должны привести соответствующие помещения в прежнее состояние в разумный срок. Указанный срок и порядок совершения этих действий определяются органом, осуществляющим согласование (ч. 3 ст. 29 Кодекса). Вероятно, этот же орган должен установить, за чей счет помещение приводится в прежнее состояние.

Целесообразно обратить внимание на то, что субъектом указанной выше ответственности может быть не только собственник помещения, но и наниматель по договору социального найма. При этом представляется, что указанные положения следует толковать ограничительно: предусмотренные ст. 29 ЖК РФ меры ответственности за самовольное переустройство и (или) самовольную перепланировку жилого помещения не могут быть применены к нанимателям жилых помещений, предоставленных по договорам найма специализированных жилых помещений, которые предусмотрены статьями раздела IV ЖК РФ.

На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в ч. 3 ст. 29 срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, то суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного ч. 4 ст. 29 ЖК РФ, принимает решение:

– в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

– в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору соци-

ального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Так, Управление архитектуры и строительства администрации г. Владимира обратилось в суд с иском к Бабаеву Е.В. о продаже с публичных торгов жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес> В обоснование требований указано, что специалистом лицензионного контроля государственной жилищной инспекции администрации Владимирской области проведен осмотр указанного жилого помещения, принадлежащего ответчику на праве собственности, в ходе которого выявлено самовольное переустройство - установлено индивидуальный газовый котел, при отсутствии разрешения на переустройство. в адрес ответчика направлено предупреждение о приведении самовольно переустроенного жилого помещения в прежнее состояние в срок до ДД.ММ.ГГ. Добровольно ответчик требование истца не исполнил. Ссылаясь на ст.ст.17, 26, 29 ч.ч. 1,3 ЖК РФ, истец просит суд принять решение о продаже с публичных торгов указанной квартиры с выплатой собственнику вырученных от его продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние (л.д.2-3). Ответчиком был предъявлен встречный иск к Управлению архитектуры и строительству администрации г. Владимира о сохранении спорного жилого помещения в переустроенном состоянии. В обоснование встречных исковых требований ответчик указал, что вследствие вывода из эксплуатации котельной, осуществляющей теплоснабжение квартир многоквартирного жилого <адрес>, и демонтажем общедомовых инженерных коммуникаций системы отопления, он вынужденно произвел переустройство внутриквартирной системы отопления, установив индивидуальный газовый котел, который принят в эксплуатацию газоснабжающей организацией. Переустройство не угрожает жизни и здоровью окружающих, а также целостности жилого дома, в котором расположена принадлежащая ему на праве собственности квартира. Однако, несмотря на предоставление всех необходи-



мых документов для согласования переустройства квартиры, истцом ему в этом было отказано. Рассмотрев материалы дела и оценив представленные доказательства, суд приходит к выводу о том, что переустройство квартиры ответчиком было произведено в виду объективных причин, созданных 3-ими лицами. При проведении переустройства Бабаев Е.В. нарушений строительных и других обязательных норм и правил, которые могли бы повлиять на прочность и безопасность конструкций спорной квартиры, противопожарных, санитарных норм и правил, нарушений прав и законных интересов других граждан, угрозы их жизни или здоровью не установлено. Отказ истца в согласовании переустройства не основан на нормах ЖК РФ. Поэтому суд счел возможным сохранить квартиру в переустроенном состоянии<sup>42</sup>.

Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном ч. 3 ст. 29 ЖК РФ порядке, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном ч. 5 ст. 29 ЖК РФ порядке договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов в установленном ч. 5 ст. 29 ЖК РФ порядке.

Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма вправе обратиться с суд с заявлением о сохранении такого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

В связи с этим в судебной практике возникал вопрос, в каком производстве (исковом, особом или в производстве по делам, возникающим из публич-

---

<sup>42</sup> Решение Ленинского районного суда г. Владимира Владимирской области от 4 октября 2017 г. по делу № 2-1829/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

ных правоотношений) рассматриваются заявления граждан о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии? Верховный Суд РФ разъяснил, что норма ч. 4 ст. 29 Кодекса должна рассматриваться во взаимосвязи с другими положениями этой статьи, в частности с ее ч. 5, которая устанавливает право суда принять решение о продаже жилого помещения с публичных торгов или о расторжении договора социального найма при условии непринятия судом решения, предусмотренного ч. 4 данной статьи.

В случае самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения нарушаются права и законные интересы органа местного самоуправления, который в соответствии с ч. 5 ст. 29 Кодекса вправе обратиться в суд с иском о продаже с публичных торгов самовольно переустроенного жилого помещения либо о расторжении договора социального найма. Суд может отказать в удовлетворении такого иска и при наличии соответствующего заявления гражданина принять решение о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если признает, что этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни и здоровью.

В этом случае в решении суда о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии должно быть указано, что оно является основанием для внесения соответствующим органом, осуществляющим технический учет недвижимого имущества, изменений в техническую документацию на жилое помещение.

Вместе с тем положения ст. 29 Кодекса не содержат запрета и не исключают полномочия органа местного самоуправления, предусмотренные п. 7 ч. 1 ст. 14, ст. 26 - 28 Кодекса, согласовать по заявлению гражданина самовольно выполненные переустройство и (или) перепланировку и сохранить жилое помещение в существующем состоянии. Отказ органа, уполномоченного принимать решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, может быть признан судом неправомерным, если гражданином были представлены указанные в ч. 2 ст. 26 Кодекса документы, а произведенные

им переустройство и (или) перепланировка соответствуют требованиям законодательства. Таким образом, вопрос о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии может быть решен судом при рассмотрении иска органа, осуществляющего согласование, о продаже жилого помещения с публичных торгов или о расторжении договора социального найма (при наличии заявления гражданина о сохранении жилого помещения в существующем виде), а также в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, по заявлению гражданина об оспаривании отказа органа местного самоуправления в согласовании самовольно выполненных переустройства и (или) перепланировки жилого помещения<sup>43</sup>.

В Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ за IV квартал 2011 года, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 14.03.2012, обращено внимание на то, что ст. 29 Кодекса предусматривает обращение в суд с иском к лицам, самовольно переустроившим и (или) перепланировавшим жилое помещение, специального субъекта - органа, осуществляющего согласование перепланировки и (или) переустройства жилого помещения<sup>44</sup>.

Вместе с тем указанная норма (а также иные нормы ЖК РФ) не содержит ограничений для обращения в суд собственников помещений в многоквартирном доме, объединений собственников помещений в многоквартирном доме, а также владельцев помещений, не являющихся собственниками, за защитой своих прав в порядке, предусмотренном ст. 304 и 305 ГК РФ. Исходя из положений данных статей, собственник, а также лицо, не являющееся собственником, но владеющее имуществом на предусмотренном законом или договором основании, может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме, владельцы помещений, не являющиеся собственниками, а также объединения собственников помещений в

---

<sup>43</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 27.09.2006 «Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2006 года» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2007. № 1. С. 12.

<sup>44</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2011 года (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.03.2012) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2012. № 6. С. 36.

многоквартирном доме, в том числе и жилищно-строительные кооперативы, вправе самостоятельно обращаться в суд с требованиями к лицам, самовольно переустроившим и (или) перепланировавшим жилое помещение, в порядке, предусмотренном соответственно ст. 304 и 305 ГК РФ, и такие требования подлежат рассмотрению судами.

При этом требования собственников помещений в многоквартирном доме, владельцев помещений, не являющихся собственниками, а также объединенных собственников помещений в многоквартирном доме, заявленные в порядке ч. 5 ст. 29 Кодекса, рассмотрению не подлежат.

На практике также возникали вопросы, каков порядок выселения граждан, если после самовольно произведенного переустройства (перепланировки) жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние? Обязательно ли их выселение до торгов или они могут проживать до момента проведения торгов? Президиум Верховного Суда РФ разъяснил следующее. В ст. 551 ГК РФ закреплено, что переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. В силу ст. 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Следовательно, права на имущество у нового собственника возникают с момента их государственной регистрации, поэтому право собственности на жилое помещение предыдущего собственника прекращается с момента государственной регистрации прав нового собственника на указанное имущество.

Из этого следует, что до момента государственной регистрации прав на жилое помещение нового собственника, в том числе и на момент проведения торгов, предыдущий собственник обладает правом собственности на указанное жилое помещение и выселен из него быть не может<sup>45</sup>.

Следует также иметь в виду, что положения статьи 222 ГК РФ не распро-

---

<sup>45</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 23.11.2005 «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2005 года» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2006. № 3. С. 54.

страняются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости. Лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

В случаях, когда самовольно возведенный объект, не являющийся новым объектом или недвижимым имуществом, создает угрозу жизни и здоровью граждан, заинтересованные лица вправе на основании пункта 1 статьи 1065 ГК РФ обратиться в суд с иском о запрещении деятельности по эксплуатации данного объекта (см. п. 29 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»<sup>46</sup>).

Таким образом, подводя итог необходимо отметить, что самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование. Следует отметить, что продажа жилого помещения с публичных торгов по решению суда – это крайняя мера, которая применяется в исключительных случаях. Поэтому необходимо согласовывать переустройство или перепланировку жилого помещения до ее фактического осуществления, иначе незаконные действия могут повлечь серьезные последствия вплоть до лишения собственника жилого помещения.

---

<sup>46</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (в ред. Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7. С. 5

С учетом рассмотренного в главе материала необходимо отметить, что в настоящее время необходимо внести изменения в п. 2 ст. 40 ЖК РФ дополнив его предложением следующего содержания: «Решение собственников по поводу перепланировки, переоборудования нежилых помещений в многоквартирном доме должно приниматься большинством голосов, однако согласие правообладателей смежных с перепланируемым, реконструируемым помещением является обязательным.

Необходимо также внесение изменений в ст. 7.21 КоАП РФ, переименовать статью: «Нарушение правил пользования помещениями в многоквартирном жилом доме». Введение указанных изменений необходимо для создания рычагов воздействия на собственников нежилых помещений в многоквартирном доме, которые производят перепланировку нежилых помещений без соответствующего проекта и без согласования с органами МСУ. Также необходимо нормативно закрепить в данной статье санкцию для юридических и должностных лиц.

Все указанные механизмы в первую очередь направлены на устранение факторов, сдерживающих развитие исследуемых правоотношений, и эффективному решению вышеуказанных проблем, а также усиление защиты их субъектов.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог исследованному в работе материалу, следует сделать следующие выводы и предложения.

Исследование позволило отметить, что в настоящее время основным нормативно-правовым актом, регулирующим перепланировку и переустройство помещений в многоквартирном жилом доме выступает ЖК РФ. Помимо этого, рассматриваемый институт также регулируется нормами подзаконных нормативно-правовых актов, а также законодательными актами органов местного самоуправления. Правовые отношения, которые связаны с осуществлением переустройства или перепланировки жилого помещения, регулируются нормами ст. 25 – 29, 36 ЖК РФ.

Под переустройством, российский законодатель понимает проведение каких-либо различных изменений в оборудовании помещения в многоквартирном жилом доме. Переустройство осуществляется как правило в виде установки, замены либо переноса инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или иного оборудования. Под перепланировкой в ЖК РФ подразумевается изменение конструктивных особенностей помещения в многоквартирном жилом доме путем изменения его конфигурации.

В работе нами сделан вывод о том, что в настоящее время действующее российское законодательство, равно как и теория, не предусматривает точного ответа на возникающий вопрос о том, правовые нормы какого кодекса подлежат приоритетному применению в тех случаях, когда гражданско-правовые нормы, которые содержатся в жилищном законодательстве, не соответствуют положениям ГК РФ. А обозначенные коллизионные правовые нормы права ни каким образом, нельзя однозначно отнести к одной отрасли права, в связи с этим применить с уверенностью обозначенное выше правило по преодолению содержательных коллизий в настоящее время нет возможности. В связи с чем, необходимо путем внесения соответствующих изменений в законодательство устранить существующую коллизию путем внесения изменений в ст. 235 или

ст. 293 ГК РФ, согласно которым принудительное изъятие помещения в многоквартирном жилом доме допускалось бы только в случае его самовольного переустройства и (или) перепланировки.

Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения возможен только в случаях, которые исчерпывающим образом определены в ч. 1 ст. 27 ЖК РФ, и может быть обжалован в судебном порядке.

Отказ допускается в случаях: непредставления указанных в ч. 2 ст. 26 ЖК РФ документов, представления документов в ненадлежащий орган, несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения установленным требованиям. В решении об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должны содержаться основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения. При этом такое решение выдается заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке. Основным критерием признания переустройства (перепланировки), самовольной, является проведение переустройства (перепланировки) жилого помещения:

– при отсутствии решения о согласовании переустройства (перепланировки), выданного органом местного самоуправления, уполномоченным на такое согласование;

– с нарушением проекта переустройства (перепланировки).

Законодатель исходит из того, что самовольное переустройство (перепланировка) – это противоправное явление, которое влечет за собой установленную законом ответственность для лиц, совершивших данное нарушение. Узаконить самовольную перепланировку можно в административном и судебном (если административный порядок легализации не даст результата) порядке (ч. 4 ст. 29 ЖК РФ). При этом по всем изученным нами материалам правоприменительной практики в решениях судов указывалось, что отказы в согласовании перепланировки мотивированы в большинстве случаев формулировкой следующего содержания: «согласование органом местного самоуправления самовольной перепланировки жилого помещения действующим законодательством



не предусмотрено». Из этого следует, что в настоящее время п. 4 ст. 29 ЖК РФ следует дополнить предложением следующего содержания: «Орган местного самоуправления вправе согласовать проведенное самовольно переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном жилом доме в случае их соответствия действующим нормам и правилам, что должно подтверждаться заключением экспертной организации, аккредитованной на выдачу данного заключения уполномоченным органом в установленном законом порядке». Внесение указанного изменения позволит разгрузить суды от большого количества исков, решения по которым выносятся чисто формально, т.к. у истцов имеются все необходимые документы подтверждающие, тот факт что планировка соответствует требованиям действующего законодательства.

За самовольную перепланировку несут ответственность собственники жилых помещений, а также наниматели жилого помещения по договору социального найма (ч. 2, 3 ст. 29 ЖК РФ). Правовыми последствиями самовольной перепланировки являются (ст. 7.21, 7.22 КоАП РФ; ч. 3, 5 ст. 29 ЖК РФ): предупреждение или административный штраф; утрата права собственности на жилое помещение, расторжение договора социального найма; обязанность восстановить жилое помещение в прежнем состоянии.

Так, если узаконить перепланировку невозможно, собственник (наниматель) жилого помещения, которое было самовольно перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ). Если этого не произойдет, то суд по иску органа, осуществляющего согласование, может принять решение (ч. 5 ст. 29 ЖК РФ):

– в отношении собственника – о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения;

– в отношении нанимателя – о расторжении договора социального найма с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймо-

дателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Следует отметить, что продажа жилого помещения с публичных торгов по решению суда – это крайняя мера, которая применяется в исключительных случаях. Поэтому необходимо согласовывать переустройство или перепланировку жилого помещения до ее фактического осуществления, иначе незаконные действия могут повлечь серьезные последствия вплоть до лишения собственника жилого помещения.

С учетом рассмотренного в главе материала необходимо отметить, что в настоящее время необходимо внести изменения в п. 2 ст. 40 ЖК РФ дополнив его предложением следующего содержания: «Решение собственников по поводу перепланировки, переоборудования нежилых помещений в многоквартирном доме должно приниматься большинством голосов, однако согласие правообладателей смежных с перепланируемым, реконструируемым помещением является обязательным.

Необходимо также внесение изменений в ст. 7.21 КоАП РФ, переименовать статью: «Нарушение правил пользования помещениями в многоквартирном жилом доме». Введение указанных изменений необходимо для создания рычагов воздействия на собственников нежилых помещений в многоквартирном доме, которые производят перепланировку нежилых помещений без соответствующего проекта и без согласования с органами МСУ. Также необходимо нормативно закрепить в данной статье санкцию для юридических и должностных лиц.

Все указанные механизмы в первую очередь направлены на устранение факторов, сдерживающих развитие исследуемых правоотношений, и эффективному решению вышеуказанных проблем, а также усиление защиты их субъектов.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (в ред. ФКЗ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собр. законодательства Российской Федерации. - 2014. – № 31. – Ст. 4398.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. ФЗ от 03.08.2018 № 339-ФЗ) // Собр. законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301; 2018. – № 32 (Часть II). – Ст. 5132.

3 Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (в ред. ФЗ от 27.12.2018 № 570-ФЗ) // Собр. законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 1 (ч. 1). – Ст. 1; 2018. – № 53 (часть I). – Ст. 8496.

4 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. ФЗ от 22.01.2019 № 1-ФЗ) // Собр. законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1. – Ст. 14; 2019. – № 4. – Ст. 281.

5 Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 № 21-ФЗ (в ред. ФЗ от 27.12.2018 № 562-ФЗ) // Собр. законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 10. – Ст. 1391; 2018. – № 53 (часть I). – Ст. 8488.

6 Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 (в ред. Постановления Правительства РФ от 21.09.2005 № 578) «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» // Собр. законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 19. – Ст. 1812; 2005. – № 39. – Ст. 3957.

7 Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» // Российская га-

зета. – 2003. – № 214.

8 Постановление Мэра города Благовещенска от 31.01.2006 № 197 (ред. Постановление Администрации города Благовещенска от 18.07.2013 № 3799) «Об утверждении Положения о приемочной комиссии по приемке выполненных работ при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения, а также выполненных работ при переустройстве, и (или) перепланировке, и (или) иных работах при переводе жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое)» // Благовещенск. – 2006. – № 6. – С. 4; 2013. – № 28. – С. 6.

9 Постановление Администрации города Благовещенска от 04.09.2009 № 644 (ред. Постановление Администрации города Благовещенска от 24.05.2013 № 2673) «Об утверждении Положения по оформлению проектной документации по вопросам переустройства, перепланировки и перевода жилых/нежилых помещений в нежилые/жилые» // Благовещенск. – 2009. – № 37. – С. 6. 2013. – № 46. – С. 4.

10 Постановление Администрации города Благовещенска от 24.01.2011 № 289 (ред. Постановление Администрации города Благовещенска от 16.05.2016 № 1469) «Об утверждении Административного регламента администрации города Благовещенска «Прием заявлений и выдача решения о согласовании (отказе в согласовании) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» // Благовещенск. – 2011. – № 3. – С. 5; 2016. – № 19. – С. 7.

## II Специальная литература

11 Беспалов, Ю. Ф. Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. Путеводитель по судебной практике / отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. – М.: Проспект, 2018. – 912 с.

12 Бетхер, В. А. Изменение функционального назначения помещения в многоквартирном доме / В. А. Бетхер, Е. Л. Невзгодина // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2017. – № 1. – С. 21-24.

13 Бочарникова, К. В. Риски «идентификации» при залоге жилого помещения с несогласованной перепланировкой и (или) переустройством / К. В. Бочарникова // Актуальные проблемы российского права. – 2016. – № 12. – С. 84 -

92.

14 Булгаков, В. В. Перепланировка и переустройство жилых помещений / В. В. Булгаков, К. А. Ильина // Актуальные проблемы социально-гуманитарных наук. – 2017. – № 1. – С. 16-19.

15 Булгаков, В. В. Правовые последствия незаконного переустройства и незаконной перепланировки жилых помещений / В. В. Булгаков, А. В. Деркач // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2016. – № 9-6. – С. 35-37.

16 Воробьев, Д. А. Проблемы ограничения правомочий собственника жилого помещения по российскому законодательству / Д. А. Воробьев // Актуальные вопросы права, экономики и управления. – 2017. – № 3. – С. 182-185.

17 Гришаев, С. П. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / С. П. Гришаев. – М.: Проспект, 2018. – 526 с.

18 Евдокимова, М. Д. Перепланировка и переустройство: порядок юридического оформления / М. Д. Евдокимова, А. М. Грибков // Интернет как реальность. – 2017. – № 1. – С. 90-94.

19 Журавлев, Т. О соотношении гражданского и жилищного законодательства в регулировании договора найма жилого помещения / Т. Журавлев // Нотариус. – 2007. – № 4. – С. 22

20 Иванов, А. А. Вопросы недвижимости в новом жилищном кодексе РФ / А. А. Иванов // Хозяйство и право. – 2005. – № 6. – С. 6-9.

21 Камышанский, В. П. Переустройство и перепланировка квартиры по новому Жилищному кодексу / В. П. Камышанский // Жилищное право. – 2006. – № 6. – С. 21-26.

22 Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. О.А. Городова. – М.: Проспект, 2016. – 648 с.

23 Комментарий к Кодексу Российской Федерации об административных правонарушениях (постатейный) / под общ. ред. Н.Г. Салищевой. – М.: Проспект, 2016. – 1296 с.

24 Макеев, П. В. Вопросы переустройства и перепланировки жилых и

нежилых помещений в многоквартирных домах / П. В. Макеев // Гражданин и право. – 2018. – № 6. – С. 42-56.

25 Рахвалова, М. Н. Изменение жилого помещения вследствие его перепланировки и (или) переустройства: теория и практика / М. Н. Рахвалов // Вестник Омского университета. Серия: Право. – 2016. – № 3. – С. 101-107.

26 Раченкова, О. Н. Согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения: коллизии норм права / О. Н. Раченкова // Юридическая техника. – 2017. – № 11. – С. 684-686.

27 Семёнова, Е. А. Перестройка нежилых помещений: правовые аспекты / Е. А. Семёнова // Советник юриста. – 2017. – № 2. – С. 36-47.

28 Сидельникова, О. А. Порядок узаконивания перепланировки и переустройства жилых помещений / О. А. Сидельникова // Актуальные вопросы в науке и практике. – 2018. – № 1. – С. 184-188.

29 Смирнова, И. А. К вопросу о легализации несогласованной перепланировки или переустройства жилого помещения / И. А. Смирнова // Образование и право. – 2018. – № 5. – С. 83-86.

30 Суханов, Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк / Е. А. Суханов. – М.: Статут, 2017. – 560 с.

31 Тихомиров, М. Ю. Переустройство и перепланировка жилых помещений: практическое пособие / под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2015. – 47 с.

32 Тихомирова, Л. В. Юридический справочник по жилищным вопросам / под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2015. – 630 с.

33 Цораева, Э. Н. Перепланировка жилого помещения / Э. Н. Цораева, Д. О. Корчагина // Современные научные исследования: актуальные вопросы, достижения и инновации. – 2018. – № 2. – С. 170-172.

### III Правоприменительная практика

34 Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (в ред. Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике

при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2010. – № 7.– С. 4-9; 2015. – № 8. – С. 32-35.

35 Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 23.11.2005 «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2005 года» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2006. – № 3. – С. 52-59.

36 Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 27.09.2006 «Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2006 года» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2007. – № 1. – С. 9-15.

37 Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2008 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 17.09.2008) (ред. от 04.06.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2008. – № 11. – С. 42-50; 2014. – № 9. – С. 37-40.

38 Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2011 года (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.03.2012) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2012. – № 6. – С. 32-40.

39 Апелляционное определение Московского городского суда от 02.03.2017 по делу № 33-7524/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

40 Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 18 июля 2012 г. по делу № 2-5310/2012 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

41 Заочное решение Центрального районного суда города Хабаровска от 11.02.2015 по делу № 2-254/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

42 Решение Кировского районного суда города Хабаровска от 22.07.2015 по делу № 2-1153/2015 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

43 Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 11

августа 2017 г. по делу № 2-7101/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

44 Решение Ленинского районного суда г. Владимира Владимирской области от 4 октября 2017 г. по делу № 2-1829/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

45 Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 16 августа 2017 г. по делу № 12-799/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

46 Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 25.01.2018 по делу № 2-313/2017 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

47 Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 18 мая 2018 г. по делу № 2-2911/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

48 Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 6 июня 2018 г. по делу № 2-4871/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

49 Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 19 июня 2018 г. по делу № 2-4993/2018 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

50 Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 29 июня 2018 г. по делу № 2-5601/2018 2013 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».