

УДК 347.23

## Правовое регулирование переустройства и перепланировки жилых помещений: проблемы и пути их решения

Маркин Дмитрий Алексеевич, студент, Университет имени О. Е. Кутафина (МГЮА), truespin777@gmail.com

Статья посвящена анализу правовых проблем, связанных с самовольной перепланировкой и переустройством жилых помещений, а также вопросам совершенствования законодательного регулирования в данной сфере. Автор выделяет ряд ключевых проблем, включая неопределенность круга лиц, имеющих право на проведение перепланировки, отсутствие четкого досудебного порядка узаконивания изменений, а также пробелы в регулировании ответственности за сокрытие факта перепланировки при продаже жилья. Особое внимание уделяется противоречиям между нормами Жилищного кодекса РФ и Гражданского кодекса РФ, затрудняющим их практическое применение. В статье предлагаются конкретные меры по устранению выявленных пробелов, включая введение обязательного досудебного порядка согласования перепланировки, уточнение круга лиц, ответственных за устранение последствий самовольных изменений, а также установление санкций за сокрытие информации о проведенной перепланировке.

Ключевые слова: самовольная перепланировка, переустройство жилых помещений, досудебное согласование, ответственность за перепланировку, пробелы в законодательстве, многоквартирные дома, сокрытие перепланировки.

При анализе последствий самовольной перепланировки и переустройства жилых помещений выявляется ряд проблем, требующих уточнения и более четкого правового регулирования. Правотворчество представляет собой непрерывный процесс, включающий постоянное совершенствование и дополнение правовых норм. В научной и практической среде продолжают дискуссии о существующем порядке регулирования переустройства и перепланировки жилых помещений.

Во-первых, вопросы вызывает ч. 2 ст. 26 Жилищного кодекса РФ, определяющая круг заявителей, имеющих право на проведение переустройства и (или) перепланировки. В соответствии с этой нормой таким лицом является собственник жилого помещения либо уполномоченное им лицо.

Что касается иных категорий лиц (нанимателей по договору коммерческого найма, найма жилого помещения в специализированном жилищном фонде и договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования), они могут осуществлять переустройство и (или) перепланировку только при наличии соответствующих полномочий от собственника. Это обусловлено срочным характером данных договоров. При этом в договоре коммерческого найма требуется обязательное согласие наймодателя (согласно ст. 678 Гражданского кодекса РФ). Исходя из норм Жилищного кодекса, такое согласие должно выражаться в передаче собственником соответствующих полномочий нанимателю по договору коммерческого найма [1].

Кроме того, обязанность по приведению помещения в первоначальное состояние возложена на собственников и нанимателей по договорам социального найма и найма жилищного фонда социального использования (ст. 29 Жилищного кодекса РФ). Однако правонарушение может быть совершено и иными пользователями жилых помещений, например нанимателями по другим видам найма, лицами, проживающими в помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, завещательного отката или договора безвозмездного пользования. В таких случаях целесообразно возлагать обязанность по устранению последствий перепланировки непосредственно на нарушителей, обладающих самостоятельными правами пользования жилым помещением.

Таким образом, действующее законодательство не полностью охватывает все возможные ситуации, что на практике приводит к правовой неопределенности в вопросе возложения ответственности за устранение последствий самовольного переустройства и (или) перепланировки.

Во-вторых, представляется перспективным введение обязательного досудебного порядка узаконивания проведенного переустройства. В соответствии с ч. 4 ст. 29 Жилищного кодекса РФ «на основании решения суда помещение в многоквартирном доме 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». Органы местного самоуправления наделены компетенцией в данном вопросе, поэтому в теории и практике существует мнение о возможности обращения непосредственно в компетентные органы, поскольку исследуемая норма не содержит прямого запрета на такой порядок действий. Однако на практике при обращении в суд заявители нередко ссылаются на отказ органа местного самоуправления, обосновывая это отсутствием у него полномочий по узакониванию уже проведенных работ [2].

Так, в одном из судебных дел собственник, стремясь согласовать проведенные ремонтные работы, обратился в управляющую компанию и органы пожарного надзора, которые не выявили нарушений в проектной и технической документации. Была проведена экспертиза, и суд первой инстанции удовлетворил требование о сохранении жилого помещения в переустроенном виде. Однако апелляционный суд [3] отменил это решение, а кассационная инстанция [4] подтвердила выводы апелляции, указав, что были затронуты несущие конструкции и отсутствовало согласие всех собственников общего имущества многоквартирного дома.

Введение досудебного порядка могло бы снизить нагрузку на суды, поскольку технические и административные аспекты переустройства относятся к компетенции уполномоченных органов. В этом контексте представляется целесообразным наделить органы местного самоуправления полномочиями по согласованию и сохранению уже выполненного переустройства при наличии всех необходимых документов и отсутствии нарушений прав и законных интересов граждан.

В ст. 27 Жилищного кодекса РФ содержится исчерпывающий перечень оснований для отказа в согласовании перепланировки. При этом в ряде нормативных правовых актов муниципальных образований [5], регулирующих порядок переустройства и перепланировки, допускается возможность последующего согласования самовольно проведенных работ [6]. В судебной практике также имеются подтверждения допустимости такого подхода: «Положения ст. 29 Жилищного кодекса РФ не содержат запрета и не исключают полномочий органа местного самоуправления согласовать самовольно выполненные переустройство и (или) перепланировку».

и сохранить помещение в существующем состоянии» [7].

Таким образом, представляется наиболее целесообразным узаконить возможность обращения в органы местного самоуправления в досудебном порядке, а при отказе — подавать исковое заявление в суд. Такой механизм позволит существенно сократить количество судебных споров, поскольку в большинстве случаев переустройство или перепланировка не нарушают установленных правил, а лишь требуют оформления в установленном порядке.

Третья проблема касается публичных торгов как основания прекращения права собственности на жилое помещение. Реализация данной меры возможна путем внесения изменений в ст. 235 Гражданского кодекса РФ, которая предусматривает возможность принудительного прекращения права собственности «в иных случаях, предусмотренных законом», но напрямую данный вопрос не регулирует. Кроме того, перечень оснований принудительного изъятия жилого помещения не подлежит расширительному толкованию. Аналогичные коррективы следует внести в ст. 83 Жилищного кодекса РФ, регулиующую основания расторжения договора социального найма.

Таким образом, необходимо устранить несоответствия между нормами гражданского и жилищного законодательства в

данной сфере.

Четвертая проблема связана с ответственностью лица, намеренно скрывшего факт проведенной перепланировки и осуществившего продажу жилого помещения другому собственнику. В действующем законодательстве отсутствуют санкции за подобные действия, в результате чего все обязательства по приведению помещения в соответствие с установленными требованиями ложатся на нового владельца. Закрепление законодательного запрета на продажу жилого помещения без уведомления покупателя о произведенных изменениях значительно бы снизило риски для добросовестных приобретателей недвижимости.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о наличии пробелов в правовом регулировании жилищных отношений в данной сфере. Переустройство и перепланировка являются распространенной практикой среди владельцев недвижимости в многоквартирных домах, что обусловлено стандартными планировками, установленными застройщиком, и ограниченными возможностями их индивидуального изменения. Внесение предлагаемых корректировок в законодательство позволит повысить правовую определенность и усовершенствовать регулирование отношений, связанных с переоборудованием жилых помещений.

#### Примечания

1. Крюкова Е. С. Последствия самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения // Юридический вестник Самарского государственного университета. 2015. Т. 1. N 2.
2. Решение Петроградского районного суда города Санкт-Петербурга от 04.04.2023 по делу N 2-369/2023 // СПС «КонсультантПлюс».
3. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 13.09.2023 N 33-17142/2023 // СПС «КонсультантПлюс».
4. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 05.02.2024 N 88-2153/2024 // СПС «КонсультантПлюс».
5. Пахомова А. О. Ответственность за самовольную перепланировку и переустройства жилых помещений и способы их ликвидации // Современные научно-исследовательские решения в условиях технологических и цифровых новаций: материалы XLI Всероссийской научно-практической конференции. Ростов-на-Дону, 2021.
6. Толчеев Н. К. Сохранение самовольных переустройств и перепланировок // ЭЖ-Юрист. 2006. N 24.
7. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.09.2018 N 15АП-13011/2018 по делу N А32-6678/2017 // СПС «КонсультантПлюс».

#### English version

Legal regulation of the renovation and redevelopment of residential premises: problems and solutions

Markin Dmitriy Alekseevich, student, Kutafin Moscow State Law University (MSAL)

This article analyzes legal issues related to unauthorized redevelopment and renovation of residential premises, as well as ways to improve legislative regulation in this area. The author identifies several key problems, including the uncertainty regarding the persons entitled to carry out redevelopment, the lack of a clear pre-trial legalization procedure, and gaps in the regulation of liability for concealing redevelopment when selling property. Special attention is paid to contradictions between the Housing Code of the Russian Federation and the Civil Code of the Russian Federation, which complicate their practical application. The article proposes specific measures to address these gaps, including the introduction of a mandatory pre-trial approval procedure for redevelopment, clarification of the parties responsible for eliminating the consequences of unauthorized modifications, and the establishment of sanctions for concealing information about completed redevelopment.

Keywords: unauthorized redevelopment, renovation of residential premises, pre-trial approval, liability for redevelopment, legislative gaps, apartment buildings, concealment of redevelopment.