



Наряду с изменением правового режима помещений в ЖК РФ[1] впервые подробно регламентированы положения, связанные с переустройством и перепланировкой жилого помещения (гл. 4[2]). Так, в ЖК РФ дается определение как переустройства, так и перепланировки жилого помещения. В соответствии с ч. 1 ст. 25 ЖК РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующих внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Под перепланировкой жилого помещения понимается изменение его конфигурации, которое также требует внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ч. 2 ст. 25 ЖК РФ[3]).

Согласно ст. 26 ЖК РФ[4] переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (именуемым в ЖК органом, осуществляющим согласование) на основании принятого им решения.

В ч. 2 ст. 26 ЖК РФ установлен перечень документов, которые собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо должны представлять в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения:

- 1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством РФ;
- 2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки данного жилого помещения;
- 4) его технический паспорт;
- 5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в

случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель этого помещения);

б) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки, если переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представления других документов, кроме указанных выше.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через 45 дней со дня представления необходимых документов в этот орган.

Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются Правительством РФ. При даче согласия соответствующим органом на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения, выданный им документ является основанием для их проведения.

Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:

- 1) непредставления определенных ч. 2 ст. 26 ЖК РФ документов;
- 2) представления документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в согласовании выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть оспорено в судебном порядке (ст. 27 ЖК РФ[5]).

Как предусматривает ст. 28 ЖК РФ[6], завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Этот акт должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в

организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества.

Статьей 29 ЖК РФ [7] подробно регламентируются последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Самовольными признаются указанные действия, проведенные при отсутствии документа, подтверждающего принятие соответствующим органом решения об их согласовании (ч. 6 ст. 26 ЖК РФ), или с нарушением проекта, представленного вместе с заявлением в орган, осуществляющий согласование (п. 3 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ).

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.

Необходимо отметить, что в настоящее время законодатель занял более жесткую, чем ранее, позицию в отношении самовольного переустройства или перепланировки жилого помещения. Если ранее допускалось последующее согласование такого переустройства или перепланировки с органом местного самоуправления и тем самым их «узаконение», то в соответствии с ч. 4 ст. 29 ЖК РФ жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии при условии, что этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью, только на основании решения суда.

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в срок и в порядке, которые были установлены органом, осуществляющим согласование, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного ч. 4 ст. 29 ЖК РФ, принимает решение:

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

2) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма — о расторжении данного договора с возложением на собственника этого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, той же обязанности.

Для нового собственника жилого помещения или для собственника такого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому судом договору социального найма жилого помещения, устанавливается новый срок для приведения указанного помещения в прежнее состояние. При неприведении его в прежнее состояние в данный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов по решению суда, вынесенному по иску органа, осуществляющего согласование.

#### Список использованной литературы

##### Правовые акты

1. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.07.2020) [Электронный ресурс] – URL:  
[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/)

##### Интернет-ресурсы

ЖК РФ Глава 4. Переустройство и перепланировка помещения в многоквартирном доме [Электронный ресурс] – URL:  
[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/a9abc1ce24e3f602b1994d5707da57](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/a9abc1ce24e3f602b1994d5707da57)

ЖК РФ Статья 25. Виды переустройства и перепланировки помещения в многоквартирном доме [Электронный ресурс] – URL:  
[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/b335a274704bd93de49fb304d67ee8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/b335a274704bd93de49fb304d67ee8)

ЖК РФ Статья 26. Основание проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме  
[Электронный ресурс] – URL:  
[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/7e4a9388b3a2611890a95ada5f607b](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/7e4a9388b3a2611890a95ada5f607b)

ЖК РФ Статья 27. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

[Электронный ресурс] – URL:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/73641692417adc4546b927077f910e](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/73641692417adc4546b927077f910e)

ЖК РФ Статья 28. Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

[Электронный ресурс] – URL:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/259d1f33264c37139182411e9036a0](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/259d1f33264c37139182411e9036a0)

ЖК РФ Статья 29. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещения в многоквартирном доме [Электронный ресурс] – URL:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/fd9f736212055883c499e75ae4c7d9c](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/fd9f736212055883c499e75ae4c7d9c)

1. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.07.2020)

[Электронный ресурс] – URL:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/) [↑](#)

2. ЖК РФ Глава 4. Переустройство и перепланировка помещения в многоквартирном доме

[Электронный ресурс] – URL:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/a9abc1ce24e3f602b1994d5707](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/a9abc1ce24e3f602b1994d5707)

[↑](#)

3. ЖК РФ Статья 25. Виды переустройства и перепланировки помещения в многоквартирном доме [Электронный ресурс] – URL:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/b335a274704bd93de49fb304d6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/b335a274704bd93de49fb304d6)

[↑](#)

4. ЖК РФ Статья 26. Основание проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме [Электронный ресурс] – URL:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/7e4a9388b3a2611890a95ada5f](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/7e4a9388b3a2611890a95ada5f)

[↑](#)

5. ЖК РФ Статья 27. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме [Электронный ресурс] - URL:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/73641692417adc4546b927077f](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/73641692417adc4546b927077f)

[↑](#)

6. ЖК РФ Статья 28. Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме [Электронный ресурс] - URL:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/259d1f33264c37139182411e90](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/259d1f33264c37139182411e90)

[↑](#)

7. ЖК РФ Статья 29. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещения в многоквартирном доме [Электронный ресурс] - URL:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/fd9f736212055883c499e75ae4c](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/fd9f736212055883c499e75ae4c)

[↑](#)