

*В. В. Хоменко<sup>1\*</sup>, В. А. Рыжова<sup>1</sup>, Е. С. Стегниенко<sup>1</sup>*

## **О последствиях самовольной перепланировки жилых помещений**

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,  
Российская Федерация  
\* e-mail: valentinajjjj@mail.ru

**Аннотация.** В статье анализируются последствия самовольных перепланировок жилых помещений, как в отношении жильцов, так и для окружающей среды. Это может быть нарушение санитарных, противопожарных и строительных норм, что представляет угрозу безопасности и здоровью жильцов. Самовольная перепланировка является причиной снижения стоимости жилья и зачастую создает неэстетичный вид внутренних помещений, что негативно сказывается на общей атмосфере и комфорте проживания в доме. Кроме того, субъекты, осуществляющие самовольную перепланировку, могут подвергнуться штрафам и санкциям, а также столкнуться с судебными разбирательствами, поэтому подобные изменения должны проводиться с соблюдением законодательства.

**Ключевые слова:** жилое помещение, самовольная перепланировка, переустройство, жилищное законодательство, административная ответственность

*V. V. Homenko<sup>1\*</sup>, V. A. Ryzhova<sup>1</sup>, E. S. Stegnienko<sup>1</sup>*

## **On the consequences of unauthorized redevelopment of residential premises**

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation  
\* e-mail: valentinajjjj@mail.ru

**Abstract.** The article analyzes the consequences of unauthorized alterations of residential premises both in relation to residents and for the environment. This may be a violation of sanitary, fire and building regulations, which poses a threat to the safety and health of residents. Unauthorized redevelopment causes a decrease in the cost of housing and often creates an unsightly appearance of the interior, which negatively affects the overall atmosphere and comfort of living in the house. In addition, entities engaged in unauthorized redevelopment may be subject to fines and sanctions, as well as face legal proceedings, therefore such changes should be carried out in compliance with the law.

**Keywords:** residential premises, unauthorized redevelopment, reconstruction, housing legislation, administrative responsibility

### ***Введение***

Тема самовольной перепланировки жилых помещений является актуальной и важной в современной общественной дискуссии.

Самовольная перепланировка жилых помещений представляет собой изменение их планировки, конструкции или функционального назначения без соответствующего разрешения и согласования с государственными и муниципальными органами. Такая практика часто встречается в городах с высокой плотно-

стью населения и ограниченным количеством доступного жилья, что приводит к необходимости приспособления существующих помещений под новые потребности.

Таким образом, актуальность темы самовольной перепланировки помещений объясняется стремлением обеспечения безопасности жильцов, соблюдения законодательства при строительстве и поддержке граждан в модернизации своего жилья. Только совместными усилиями государства, общественности и специалистов можно достичь сокращения количества случаев самовольной перепланировки и обеспечения комфортных условий проживания для всех граждан.

### ***Результаты***

В главе 4 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) закреплены определения двух похожих по смыслу терминов «перепланировка» и «переустройство». В статье 25 ЖК РФ указано, что перепланировка – это изменение конфигурации помещения, а переустройством помещения является установка, замена или перенос инженерных сетей [2].

Большинство граждан осуществляют такие работы, не зная последствий в виде возможного вреда недвижимому имуществу, интересам иных лиц, а также в виде штрафа или иных санкций.

ЖК РФ закрепил необходимость согласования принятого собственником решения о переустройстве или перепланировке жилого помещения с органами местного самоуправления путем подачи им соответствующего заявления. Заявление подается по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 г. № 266.

Актуальная процедура получения разрешения и согласования предусматривает несколько этапов [4]:

- получение согласия от жителей многоквартирного дома и других собственников (в установленных случаях);
- получение разрешения в местной администрации;
- заключение договора с организациями о проведении работ;
- собственно работы по перепланировке/переустройству;
- приемка, подписание акта;
- передача сведений об изменениях в Росреестр.

В перечень документов, предоставляемых для согласования включены:

- паспорт;
- письменные согласия собственников;
- право подтверждающий документ на изменяемый объект;
- проект перепланировки/переустройства;
- разрешения от различных инстанций – пожарной инспекции, Роспотребнадзора, санитарной службы и др.;
- заявление на перепланировку или переустройство.

Переустройство или перепланировка могут быть осуществлены только после получения разрешения на их осуществление. Гораздо сложнее узаконивать уже выполненные самовольные работы.

В статье 29 ЖК РФ указано, что самовольная перепланировка помещения признается правонарушением, которая влечет за собой возможность применения мер юридической ответственности, в том числе в виде обязанности восстановления такого жилого помещения в прежнее состояние в установленные сроки.

При неисполнении такой обязанности дело перенаправляют в суд по иску органа местного самоуправления, который выносит решение [3]:

- 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 социального 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.

За несоблюдение законного порядка при перепланировке помещений следуют административные и материальные последствия:

- штрафы и санкции. Если сделать перепланировку самовольно, то владельца квартиры могут оштрафовать и обязать все же согласовать перепланировку. На 2023 год в соответствии с Кодексом об административных правонарушениях РФ штраф составляет 2000 – 2500 рублей для физических лиц, 4000 – 5000 рублей для должностных лиц и 40 000 – 50 000 рублей для юридических лиц [1];

- непригодность для проживания. Несоблюдение строительных норм и правил может привести к тому, что жилое помещение будет непригодным для проживания. Например, если не соблюдены требования к вентиляции, освещению или пожарной безопасности;

- ухудшение качества жилья. Несанкционированные перепланировки могут привести к ухудшению качества жилья, например, из-за нарушения конструктивных элементов или коммуникаций;

- негативное влияние на законные интересы соседей. Самовольная планировка может повлечь нарушение прав и интересов соседей, например, если изменения в жилом помещении привели к ухудшению условий их проживания;

- уменьшение стоимости недвижимости. Незаконные перепланировки могут снизить стоимость жилого помещения, так как они не будут учтены при оценке объекта недвижимости;

- привлечение к административной ответственности. При нарушении законодательства о самовольной планировке жилых помещений, владельцы могут

быть привлечены к административной ответственности в виде штрафа или иных мер, предусмотренных законом.

### *Заключение*

В заключении хотелось бы отметить, почему такие нарушения нередко остаются незамеченными, хотя иногда причиняют значительный ущерб помещениям и самому зданию:

- отсутствие необходимых ресурсов и возможностей для проведения регулярных проверок на предмет перепланировок, результатом чего является недостаточный контроль со стороны государственных/муниципальных органов;
- некоторые застройщики могут специально скрывать информацию о самовольной перепланировке, чтобы избежать штрафов и иных санкций;
- слабая информированность населения в части законодательства, регулирующего самовольную перепланировку;
- сложность распознавания нарушений на местности, что делает интересы субъектов более уязвимыми перед незаконными действиями застройщиков;
- владельцы смежных объектов недвижимости могут не обращать внимания на перепланировку, не желая вступать в конфликты;
- нарушение порядка оформления документов;
- санкция, применяющаяся при привлечении к ответственности нарушителя, недостаточна, что затрудняет реализацию ее превентивной функции.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Как не лишиться квартиры из-за перепланировки. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://journal.tinkoff.ru/badlayout/#:~:text=Если%20сделать%20перепланировку%20самовольно%2C%20то,000%20Р%20для%20юридических%20лиц>.
2. Лишение права собственности вследствие самовольной перепланировки помещения. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/lishenie-prava-sobstvennosti-vsledstvie-samovolnoy-pereplanirovki-pomescheniya/viewer>.
3. Последствия самовольного переустройства и перепланировки жилого помещения. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/posledstviya-samovolnogo-pereustroystva-i-pereplanirovki-zhilogo-pomescheniya/viewer>.
4. Сущность и характеристика перепланировки в нежилых помещениях многоквартирного дома. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/suschnost-i-harakteristika-pereplanirovki-v-nezhilyh-pomescheniyah-mnogokvartirnyh-domov/viewer>.

© В. В. Хоменко, В. А. Рыжова, Е. С. Стегниенко, 2024