

# Коллегия адвокатов «Регионсервис» — признанный межрегиональный лидер в вопросах правовой защиты бизнеса

[www.regionservice.com](http://www.regionservice.com)

«17» февраля 2025 г.  
Legal Alert

## Перепланировка/реконструкция по собственному желанию... возможно ли такое?

Вопросы узаконения перепланировки, переустройства, реконструкции достаточно часто встают в судебной практике. Несанкционированный «захват» общедомового имущества, самовольное изменение конфигурации объекта капитального строительства, перенос стен и возведение мансардных этажей – все это требует специального согласования и надлежащего юридического оформления в установленном законом порядке.

Более подробно об отдельных кейсах и позициях, сформированных на уровне Верховного Суда РФ, рассказываем в данном материале.

### Разграничение понятий перепланировка, переустройство, реконструкция

**Перепланировка** представляет собой изменение границ и/или площади помещения, и/или образование новых помещений, в том числе в случаях, предусмотренных ст. 40 ЖК РФ, и/или изменение его внутренней планировки (в том числе без изменения границ и/или площади помещения) – п. 2 ст. 25 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ).

В результате перепланировки помещения также могут быть изменены границы и/или площадь смежных помещений. Перепланировка влечет за собой необходимость внесения изменений в сведения ЕГРН о границах и/или площади помещения или осуществления ГКУ образованных помещений и гос. регистрации права на образованные помещения.

**Переустройство** помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме (далее – МКД) (п. 1 ст. 25 ЖК РФ).

**Реконструкция** ОКС согласно пп. 1 ст. 14 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) – это изменение параметров объекта капитального строительства (далее – ОКС), его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение ОКС, а также замена и/или восстановление несущих строительных конструкций, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и/или восстановления указанных элементов.

## **К вопросу о перепланировке:**

Согласно п. 2 ст. 40 ЖК РФ предусмотрено: «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».

Согласно п. 4 ст. 36 ЖК РФ, по решению собственников помещений в МКД, принятому на общем собрании, объекты общего имущества в МКД могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

К компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относятся принятие решений о реконструкции МКД (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений, о переустройстве и/или перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества, согласно п. 2. ст. 44 ЖК РФ.

### **I. Получение согласия всех собственников на использование объектов, относящихся к общему имуществу МКД, является обязательным**

#### **Судебный акт: Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 11.12.2023 № Ф03-4661/2023 по делу № А51-924/2022**

Собственникам помещений, машино-мест в МКД принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения МКД, несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование МКД, расположенное за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения, машино-места в МКД, а также земельный участок, указанный в п.2 ст. 287.6 Гражданского кодекса (далее - ГК РФ).

Согласно п. 2 раздела I «Определение состава общего имущества» Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются, в том числе, ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

В силу пп. 3 п. 2 ст. 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений МКД относится принятие решений о передаче в пользование общего имущества.

В п. 4 ст. 36 ЖК РФ закреплено, что по решению собственников помещений в МКД, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в МКД могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

В соответствии с разъяснениями, приведенными в п. 7 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», передача отдельных частей здания в пользование допускается по соглашению собственников общего имущества (собственников помещений в здании).

Арбитражные суды установили, что ответчик в отсутствие законных или договорных оснований, без получения соответствующих разрешений разместил на общем имуществе МКД канализационные сети и насос, в связи с чем пришли к верному выводу об обоснованности заявленного товариществом собственников недвижимости (далее – ТСН) негаторного требования и, как следствие, удовлетворили его в полном объеме.

Доводы кассационной жалобы ответчика о нарушении судами норм процессуального права в части не рассмотрения ходатайства о назначении по делу судебной экспертизы не могут служить основанием для отмены обжалуемых судебных актов, поскольку в данном случае это не привело к принятию неверного решения.

*При рассмотрении настоящего спора одним из необходимых и существенных вопросов, входящих в предмет доказывания по спору, являлся факт нарушения прав собственников, не связанных с лишением владения действиями ответчика, а именно, сам факт обустройства канализационной системы, в отсутствие согласия, полученного в установленном законом порядке.*

### **Судебный акт: Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 28.03.2023 № 5-КГ22-150-К2**

Управляющая компания (далее - УК) обратилась в суд к физ. лицу о возложении обязанности демонтировать наружный блок кондиционера, установленный на фасаде МКД и восстановить после демонтажных работ целостность фасада с приведением его в первоначальное состояние.

Договором управления, утвержденным решением общего собрания собственников помещений МКД, установлена обязанность не допускать без согласования установку на фасаде дома и в местах общего пользования внешних блоков кондиционеров, т.к. фасад здания является общим имуществом МКД. Решений, позволяющих производить установку кондиционеров на фасаде, собственниками МКД не принималось.

*Отсутствие согласования размещения внешнего блока кондиционера на фасаде с собственниками помещений в МКД является нарушением требований законодательства и прав собственников.*

Суды I и II инстанции искивые требования о демонтаже наружного блока кондиционера и восстановлении после демонтажных работ целостности фасада с приведением его в первоначальное состояние удовлетворили.

Кассация отменила судебные акты, сославшись на то, что размещение кондиционера на внешнем фасаде МКД не является использованием общего имущества, факт размещения кондиционера не означает осуществление физ. лицом действий, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения собственниками помещений общим имуществом, поскольку в результате установки общее имущество жильцов не уменьшилось, а иные негативные последствия в виде повышенного шума, вибрации и прочего не установлены.

**ВС РФ отменил судебный акт кассационной инстанции и направил дело на рассмотрение в суд кассационной инстанции в связи со следующим.**

- Из представленного физ. лицом заключения внешний блок кондиционера установлен на карнизе фасада МКД. Согласно заключению, внешний блок кондиционера не нарушает требований действующей нормативной строительно-технической документации, отвечает обязательным требованиям, не оказывает негативного воздействия, в т.ч. на жителей МКД.

- *Фасад здания МКД относится к общему имуществу собственников помещений.*

- Действия физ. лица противоречат требованиям закона и подлежат признанию нарушающими права собственников МКД в части общей долевой собственности.

*Таким образом, распоряжение общим имуществом собственников, в том числе перепланировка, переустройство ОКСа с использованием общего имущества, возможно исключительно с общего согласия всех собственников.*

## **II. В случае перепланировки (переустройства) предварительное обращение в уполномоченный орган (орган местного самоуправления) для согласования является обязательным**

### **Судебный акт: Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.08.2024 № 10АП-13813/2024 по делу № А41-24246/2023**

В подземном паркинге МКД выполнено объединение нескольких машиномест и тех. помещений в единое пространство и оборудована автомойка, при этом заявление о переустройстве и/или перепланировке нежилого помещения, а также уведомление о завершении переустройства и/или перепланировки от собственника не поступали.

Согласно п. 2 ст. 36 ЖК РФ собственники помещений в МКД владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в МКД.

По смыслу п. 1 ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

*Поскольку в настоящее время отсутствует специальный закон, регулирующий вопросы, связанные с переустройством или перепланировкой жилых помещений в МКД, то в силу п. 1 ст. 6 ГК РФ и п. 1 ст. 7 ЖК РФ при рассмотрении подлежат применению нормы жилищного законодательства.*

По смыслу ст. 25 ЖК РФ под перепланировкой понимается изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменения в тех. паспорт.

В силу п. 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Гос. комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, перепланировка помещения может включать перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов.

П. 1 ст. 26 ЖК РФ предусмотрено, что переустройство и/или перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее – ОМСУ) на основании принятого им решения.

Согласно п. 2 ст. 40 ЖК РФ, если реконструкция, переустройство и /или перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в МКД, на такие реконструкцию, переустройство и/или перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу п. 1 ст. 14 ЖК РФ к полномочиям ОМСУ в области жилищных отношений относится согласование переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном доме (пп. 7); определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и/или перепланировки помещения в МКД в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки помещений в МКД (пп. 9.1).

*При рассмотрении настоящего спора суд утвердил позицию о том, что к вопросам о перепланировке и переустройстве нежилых помещений в МКД применяются положения ЖК РФ по аналогии в силу отсутствия специального закона. При этом указал, что проведение перепланировки нежилого помещения без согласия собственников долевого имущества и получения разрешения от ОМСУ, невозможно.*

### **III. Позиции ВС РФ по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в МКД**

**Согласно п. 4. Обзора судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме (утв. Президиумом ВС РФ 13.12.2023) устройство отдельного входа в помещение относится к реконструкции**

Собственник помещения в МКД обратился в суд с требованием об оспаривании выданных его соседу администрацией постановлений о согласовании переустройства и перепланировки иных помещений в этом же доме. При этом полагал - такие изменения приведут к уменьшению общего имущества МКД, на что необходимо получение согласия всех собственников помещений.

Суды отказали в удовлетворении требования, указав, что при организации входной группы не возведена капитальная пристройка, фактического присоединения общего имущества (для которого в силу п. 2 ст. 40 ЖК РФ требуется согласие всех собственников помещений в МКД) не произошло, а доказательств уменьшения площади общего имущества МКД не представлено.

В силу ст. 51 ГК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае изменения объектов кап. строительства и/или их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности (пп. 4 п. 17 указанной статьи).

Проекты работ по перепланировке помещений МКД как части объекта кап. строительства в виде устройства в них дополнительных входов не могут быть согласованы в порядке, предусмотренном гл. 4 ЖК РФ, если такое устройство затрагивает конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности жилого дома.

Устройство отдельного входа в помещение сопряжено с разрушением части стены МКД и может затрагивать конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности дома, такие работы возможны посредством проведения капитального ремонта или реконструкции МКД, производство которых регулируется законодательством о градостроительной деятельности, в том числе применительно к вопросам архитектурно-строительного

проектирования, государственной экспертизы проектной документации, выдачи разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию.

*Таким образом, оборудование отдельного входа в помещение МКД посредством разрушения части его внешней стены, являющейся несущей конструкцией, относится к реконструкции этого дома и регулируется законодательством о градостроительной деятельности.*

**Если перепланировка произведена исключительно в помещении, находящемся в частной собственности лица, и не затрагивает иные помещения и общее имущество МКД согласие иных собственников получать не требуется (п. 17 Обзора судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме (утв. Президиумом ВС РФ 13.12.2023))**

Суд установил, что собственником помещения в МКД выполнены работы по перепланировке спорного помещения: осуществлен демонтаж межкомнатных стен, не являющихся несущими. **Проведенные работы не затронули иные помещения и имущество, относящееся к общему имуществу собственников помещений в МКД.** С учетом проведенной по делу экспертизы суд пришел к выводу о том, что сохранением спорного помещения в перепланированном (переустроенном) состоянии не нарушаются права и законные интересы собственников иных помещений в многоквартирном доме, иных лиц, а также не создается угроза жизни или здоровью граждан. Перепланировка помещения соответствует требованиям строительных норм и правил, нормам пожарной безопасности и иным предъявляемым к помещению требованиям.

Кроме того, собственник помещения предпринимал меры для согласования проведенной перепланировки до обращения в суд, однако ему уполномоченным органом неправомерно отказано.

Порядок проведения переустройства и/или перепланировки помещения в МКД установлен ст. 26 ЖК РФ, включает и согласование с ОМСУ. **Согласно п. 4 ст. 29 ЖК РФ на основании решения суда помещение в МКД 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.**

Исходя из разъяснений, приведенных в п. 3 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в соответствии со ст. 148 ГПК РФ или ст. 133 АПК РФ на стадии подготовки дела к судебному разбирательству суд должен определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела.

При этом суд вправе при рассмотрении исковых требований оценить решение уполномоченного органа об отказе в согласовании переустройства и/или перепланировки помещения в МКД. Согласно абз. 13 ст. 12 ГК РФ при рассмотрении споров, связанных с защитой гражданских прав, суд не применяет противоречащий закону акт государственного органа или ОМСУ независимо от признания этого акта недействительным (п. 9 постановления № 25).

Из положений жилищного законодательства не следует, что собственник помещения вправе только оспорить решение об отказе в согласовании переустройства (перепланировки), принятое ОМСУ. Напротив, положения п. 4 ст. 29 ЖК РФ допускают обращение с иском о сохранении помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, который

подлежит удовлетворению, если судом установлено, что таким сохранением не нарушаются права граждан, не создается угроза их жизни или здоровью.

*Таким образом, поскольку в рассматриваемом случае перепланировка не привела к нарушению чьих-либо прав и законных интересов и не создала угрозу жизни или здоровью граждан, то суд обоснованно пришел к выводу о сохранении помещения в перепланированном состоянии.*

**IV. Учитывая, что порядок согласования перепланировки нежилого помещения в нежилом здании (сооружении) не установлен на федеральном уровне, необходимо руководствоваться муниципальным законодательством**

Например, в г. Москве за получением данной услуги следует обращаться в ГБУ МосгорБТИ и руководствоваться Административным регламентом, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 15.05.2012 № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы».

Если муниципальные нормативные акты отсутствуют, следует руководствоваться порядком действий, предусмотренным для реконструкции зданий (сооружений).

## **КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ**



**Анна Жолобова**

Управляющий партнер офиса Коллегии в г. Москве,  
руководитель практики «Недвижимость и строительство»

[a.zholobova@regionservice.com](mailto:a.zholobova@regionservice.com)

Тел: +7 922 605-53-16; +7 (495) 260-06-50