

---

---

# ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЕ ПРАВО, СЕМЕЙНОЕ ПРАВО; МЕЖДУНАРОДНОЕ ЧАСТНОЕ ПРАВО

## CIVIL LAW; BUSINESS LAW; FAMILY LAW; PRIVATE INTERNATIONAL LAW

Научная статья

УДК 347.21

DOI 10.33184/vest-law-bsu-2026.30.5

**Аmineва Айгуль Юлаевна**

Уфимский университет науки и технологий, Уфа, Россия, aigulbika@mail.ru,

<https://orcid.org/0000-0002-0061-0963>

### К ВОПРОСУ О ПЕРЕУСТРОЙСТВЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

**Аннотация.** В статье анализируется понятие переустройства жилого помещения с учётом последних изменений в жилищном законодательстве. Цель исследования – проанализировать содержащееся в нормативных актах определение переустройства жилого помещения, провести его разграничение с термином переоборудование, а также рассмотреть разнообразные виды переустройства жилого помещения, имеющих различные правовые последствия; исследовать этапы согласования осуществления действий по переустройству с органом местного самоуправления. Основой методологии исследования является совокупность общенаучных и частно-научных методов познания, среди которых выделяются диалектический, системно-структурный, формально-юридический и метод анализа. Результаты исследования: определено, что термин переустройство является синонимом термина переоборудование. Анализ действующего жилищного законодательства позволяет выделить различные виды переустройства жилого помещения: затрагивающее изменения в инженерных сетях и оборудовании (в зависимости от объекта); установка, замена и перенос (в зависимости от вида действия) оборудования или инженерных сетей; эскизное и проектное; простое (не требующих значительных материало- и трудозатрат) и сложное; согласованное и самовольное (без согласования с соответствующими уполномоченными органами и иными лицами). Проанализированы этапы согласования переустройства с органами местного самоуправления. Исходя из анализа нормативно-правовых актов, доктрины и судебной практики, предложены меры по совершенствованию действующего жилищного законодательства.

**Ключевые слова:** переустройство жилого помещения, виды переустройства жилого помещения, порядок проведения переустройства жилого помещения.

**Для цитирования:** Аминова А.Ю. К вопросу о переустройстве жилого помещения / А.Ю. Аминова. – DOI 10.33184/vest-law-bsu-2026.30.5 // Вестник Института права Башкирского государственного университета. – 2026. – № 2. – С. 68–79.

Original article

**Amineva Aigul Yulaevna**

Ufa University of Science and Technologies, Ufa, Russia, aigulbika@mail.ru,  
<https://orcid.org/0000-0002-0061-0963>

## ON THE RECONSTRUCTION OF PRIVATE PREMISES

**Abstract.** The article analyzes the concept of reconstruction the private premises, taking into account the latest changes in housing law. The purpose of the study is to analyze the definition of the private premises reconstruction contained in regulatory acts and to distinguish it from the term accommodation rearrangement, to consider various types of residential reconstruction with different legal consequences, to study the stages of coordinating the implementation of redevelopment actions with the local government. The basis of the research methodology is a combination of general scientific and specific scientific methods of cognition, among which the dialectical, systemic-structural, formal-legal and analytical methods stand out. Results: it was determined that the term reconstruction is a synonym with the term reequipment. An analysis of housing law allows us to identify different types of private premises reconstruction: affecting changes in utilities system and equipment (it depends on the property); installation, replacement and relocation (depend on the type of action) of equipment or utilities system; draft and design; simple (not requiring significant material and labor costs) and complex; agreed and unauthorized (without the consent of the relevant authorized bodies and other persons). The stages of reconstruction approval with local governments are analyzed. Based on an analysis of regulatory legal acts, doctrine and judicial practice, measures to improve current housing law are proposed.

**Keywords:** redevelopment of residential premises, types of residential premises redevelopment, procedure for private premises redevelopment

**For citation:** Amineva A.Yu. On the Reconstruction of Private Premises. *Vestnik Instituta prava Bashkirskogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of the Institute of Law of the Bashkir State University*, 2026, no. 2, pp. 68–79. (In Russian). DOI 10.33184/vest-law-bsu-2026.30.5

**Введение.** Повышение уровня жизни, развитие новых технологий, наличие в советских квартирах типовых планировок, а в новостройках предоставление квартир в основном в черновой отделке способствовали естественному стремлению владельцев жилых помещений повысить комфортность проживания путём разнообразного изменения конфигурации квартир и их технического оснащения, то есть их переустройства. При этом при осуществлении пере-

устройства важно учитывать не только собственные интересы владельца жилья, но и требования безопасности и права соседей. В современном обществе, где постоянно растёт спрос на улучшение жилищных условий, правовое регулирование процессов переустройства квартир играет ключевую роль в обеспечении баланса интересов всех участников жилищных правоотношений. В связи с особым правовым режимом жилых помещений государство сохраняет за собой право и обязательство контролировать правильность их использования, что нередко приводит к установлению определенных запретов и ограничений, в том числе при проведении переустройства объектов жилой недвижимости.

В настоящее время проблематика правового регулирования переустройства жилых помещений характеризуется фрагментарностью исследований. Существующие работы, как правило, рассматривают данную тему в контексте с темой перепланировки жилого объекта недвижимости. В связи с этим, целью настоящего исследования является углубленное изучение термина «переустройство жилого помещения», включая классификацию видов и анализ нормативно-правовой базы, регламентирующей порядок проведения соответствующих работ.

**Понятие и виды переустройства жилого помещения.** Вопросы правового регулирования переустройства жилых помещений подробно рассматриваются в главе 4 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В статье 25 ЖК РФ содержится определение переустройства, в соответствии с которым оно представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Хотя в главе 4 ЖК РФ понятие «переустройство» рассматривается вместе с понятием «перепланировка», следует отметить, что это не идентичные понятия. В то время как перепланировка предполагает корректировку границ и/или площади, а также обязательную регистрацию изменений в Едином государственном реестре недвижимости, переустройство ограничивается модификацией технических параметров объекта недвижимости.

Нормативно-правовая регламентация действий, квалифицируемых как переустройство, производится согласно положению Постановления Госстроя Российской Федерации «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»<sup>1</sup> (далее – Правила). В этом акте содержится примерный перечень действий, относящихся к переустройству, например, перенос сантехнических приборов, установка «джакузи» и другие, но данный перечень мероприятий не является закрытым. В действующем Жилищном кодексе Российской Федерации также не представлен исчерпывающий перечень мероприятий, однозначно квалифицируемых как переустройство жилого помещения. В этой связи, муниципальные органы при принятии тех или иных решений, как правило, ориентируются на примерный перечень работ, содержащихся как в

---

<sup>1</sup> Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда : Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (с изм. от 22.06.2022) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 17.01.2026).

вышеуказанных Правилах, так и в нормативных актах, принятых на уровне муниципалитетов. Данное обстоятельство обуславливает необходимость унификации подходов к определению действий, относящихся к переустройству, в жилищном законодательстве именно на федеральном уровне, поскольку, как довольно справедливо отмечает В.П. Камышанский, такая ситуация весьма располагает к произволу толкования и возможным злоупотреблениям со стороны должностных лиц [1, с. 23–24].

В пункте 1.7.1 Постановления Госстроя Российской Федерации № 170 вместо термина «переустройство» используется слово «переоборудование», то есть установлен знак тождества между понятиями «переустройство» и «переоборудование». Но при этом необходимо отметить, что в пункте 1.7 термин «переоборудование» законодатель применил как собирательный термин, включающий в себя как переустройство, так и перепланировку. Но в пункте 1.7.2 законодатель снова употребил термины «переоборудование» и «перепланировка», то есть в данном положении слово «переоборудование» используется как синоним термина «переустройство». Данная игра словами создаёт неясность в правоприменении: законодатель применяет и термин «переоборудование», и термин «переустройство» для описания как одинаковых действий, так и в качестве собирательного термина, включающего перепланировку и переустройство жилого помещения. В связи с этим требуется внести коррективы в вышеуказанный нормативный акт, употребив термин «переустройство», потому как именно он использован законодателем в Жилищном кодексе как нормативном акте, имеющем большую юридическую силу.

Анализ действующего жилищного законодательства позволяет выделить различные виды переустройства жилого помещения. Так, можно выделить виды переустройства в зависимости от объекта переоборудования: изменения в инженерных сетях или оборудовании; в зависимости от вида действия: установка, замена и перенос того или иного объекта; эскизное (не требующее проекта) и проектное; простое (не требующее значительных материало- и трудозатрат) и сложное; согласованное и самовольное (без согласования с соответствующими уполномоченными органами); подлежащее и не подлежащее согласованию с муниципальными органами, а также иные.

По аналогии с классификацией видов перепланировок, предложенной М.И. Бальзанниковым, А.А. Алексеенко и Е.В. Ениным, основанной на четырёх категориях решений собственников, касающихся изменений в жилых помещениях, возможно выделение следующих видов переустройства: 1) не требующее предварительного согласования; 2) требующее согласования с органом местного самоуправления; 3) требующее как согласования, так и получения специального разрешения; 4) нарушающее действующие нормативно-правовые акты в сфере переустройства [2, с. 1].

Работы по решению о перепланировке первого вида включают в себя мероприятия, не требующие согласования в муниципальных органах, поскольку влекут несущественное изменение параметров помещения. Их перечень со-

держится в ряде нормативных актов муниципальных образований. К таким действиям относятся замена (без перестановки) инженерного оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству, устройство встроенной мебели или легких каркасно-щитовых конструкций, не влекущих за собой изменение технических параметров жилого помещения. То есть, в данном случае речь идет об усовершенствовании ранее согласованного переустройства<sup>2</sup>.

Мероприятия, охватываемые решением относительно перепланировки второго уровня, включают: модернизацию технического, инженерного и сантехнического оборудования с учётом нового назначения помещения; перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических и газовых устройств (за исключением перемещения радиаторов в застекленных лоджиях и балконах); установка бытовых электроплит вместо газовых или кухонных плит; замена или установка дополнительного инженерного оборудования, что увеличивает потребление электроэнергии или воды, а также замену соответствующих сетей (исключая системы подогрева пола от общедомовых систем водоснабжения и отопления); а также демонтаж инженерных коммуникаций и/или подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации<sup>3</sup>.

Второй вид перепланировки касается совершения действий только внутри отдельного жилого помещения и не затрагивает интересы соседей и не касается общего имущества собственников многоквартирного дома.

Третий вид перепланировки, как правило, требует согласование её не только с муниципальными органами, но и со специализированными организациями, имеющими свидетельство саморегулируемой организации на данный вид деятельности, организацией, имеющей соответствующий допуск к таким работам, со всеми сособственниками общего имущества в многоквартирном доме путём проведения общего собрания и оформления принятого на нём решения в форме протокола. Примером переоборудования третьей разновидности служат мероприятия по преобразованию жилой (нежилой) площади в многоэтажном здании, влияющие на систему газового оснащения, выполняемые специализированной организацией, обладающей правом осуществлять подобные процедуры, либо преоб-

---

<sup>2</sup> Приложение 1 Положения о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки жилых (нежилых) помещений, перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения : Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 11.09.2019 № 44/4 [Электронный ресурс] // URL: <https://docs.cntd.ru/document/561541159> (дата обращения: 17.01.2026).

<sup>3</sup> Положение о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки жилых (нежилых) помещений, перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения : Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 11.09.2019 № 44/4 [Электронный ресурс] // URL: <https://docs.cntd.ru/document/561541159> (дата обращения: 17.01.2026).

разования внутри комнаты коммунального жилья, приводящие изменение размера общего имущества в сторону уменьшения или увеличения<sup>4</sup>.

Признаки, характерные для четвёртого типа перепланировок, отражены в разных правовых актах. Так, в вышерассмотренном акте муниципалитета установлены запреты на операции по трансформации технически предназначенных подпольев в подвалы, организацию балконов и террас на уровнях выше второго этажа, возведение построек на кровлях вспомогательных строений, внесение изменений в конструкции мансард и технических уровней здания, а также любые изменения в строениях, официально признанных ветхими. Отдельно отметим пункт 15 статьи 14 Федерального закона «О теплоснабжении», запрещающего переход на индивидуальное отопление с использованием частных линий теплопередач<sup>5</sup>. Как указал Конституционный Суд Российской Федерации, данная норма закона направлена на обеспечение надёжности и безопасности системы теплоснабжения многоквартирных жилых домов, к нарушению которой может приводить использование некоторых видов индивидуальных квартирных источников тепловой энергии<sup>6</sup>. Более подробно примеры переустройства четвёртого вида мы рассмотрим при изучении вопросов запретов и ограничений на действия при переоборудовании жилой недвижимости.

**Порядок проведения переустройства жилого помещения.** Переустройство жилого пространства должно быть предварительно одобрено органами местной власти. Процедура согласования состоит из ряда последовательных этапов:

1) Подготовка необходимых документов и заявления. Заявление должно соответствовать форме, утверждённой Правительством РФ<sup>7</sup>. Верховный Суд РФ рассмотрел вопрос о недействительности некоторых положений формы заявления. Истец утверждал, что форма вторгается в личную сферу и нарушает права граждан, требуя указывать сроки начала и окончания работ, а также режим проведения, а также обеспечивать доступ контролирующих ор-

---

<sup>4</sup> Пункт 12 Обзора судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме : утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13.12.2023 // Официальный сайт Верховного Суда РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://www.vsrp.ru/documents/all/33237/> (дата обращения: 17.01.2026).

<sup>5</sup> О теплоснабжении : Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 17.01.2026).

<sup>6</sup> Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Гордеева Александра Константиновича на нарушение его конституционных прав частью 15 статьи 14 Федерального закона «О теплоснабжении» : Определение Конституционного Суда РФ от 17.11.2011 № 1514-О-О [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70004576/> (дата обращения: 17.01.2026).

<sup>7</sup> 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 : Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 (ред. от 21.09.2005) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 17.01.2026).

ганов. Суд же признал, что форма соответствует законодательству, и отказал в удовлетворении требований истца<sup>8</sup>.

Пункт 2 статьи 26 ЖК РФ устанавливает список необходимых документов: подтверждающие право собственности или другие основания владения жильём, проект переустройства, протокол общего собрания, технический паспорт помещения, письменное согласие всех членов семьи нанимателя на переустройство, а также заключение органа по охране памятников о возможном проведении таких работ, если квартира или здание являются памятником архитектуры, истории или культуры.

Необходимо отдельно отметить, что подача документов в муниципальный орган должна осуществляться до проведения работ по переустройству. Однако на практике встречаются ситуации, когда граждане обращаются в муниципальные органы с необходимой документацией уже после старта работ по переоборудованию. По данному поводу Верховный Суд РФ утверждает, что данное обстоятельство не освобождает компетентные структуры от обязанности рассмотреть обращение заявителя по сути дела. Это означает, что представители муниципального органа обязаны провести экспертизу представленного пакета документов и принять решение о согласии на реконструкцию объекта недвижимости, если отсутствуют доказательства несоответствия проекта законодательству, нарушения прав посторонних лиц или угрозы здоровью и жизни населения<sup>9</sup>.

2) Согласование переустройства в муниципальном органе. Муниципальные органы могут вынести два типа решений. Так, при соответствии плана переустройства и иных документов законодательным требованиям может принято решение о согласовании переоборудования; иначе (при наличии оснований, предусмотренных ст. 27 ЖК РФ) – решение об отказе в проведении переоборудования.

3) В течение трёх рабочих дней после вынесения решения администрация отправляет заинтересованному лицу письменное уведомление об этом. Если оно носит положительный характер, гражданин получает право приступить непосредственно к осуществлению запланированных ремонтных мероприятий в жилом помещении.

Мероприятия по переоборудованию необходимо осуществлять с учётом ограничений, которые выражаются как в конкретных предписаниях законов,

---

<sup>8</sup> Об отказе в признании недействующими формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, утв. постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 : Решение Верховного Суда РФ от 18.04.2023 № АКПИ23-149 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 17.01.2026).

<sup>9</sup> Обзор судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме : утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13.12.2023 // Официальный сайт Верховного Суда РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://www.vsrfr.ru/documents/all/33237/> (дата обращения: 17.01.2026).

так и выводятся из анализа норм разрешающего характера. Например, в пункте 1.7.2 упомянутого ранее Постановления Госстроя РФ № 170 чётко обозначены абсолютные запреты на деятельность, способствующую ухудшению прочности конструктивных элементов сооружения, снижению надёжности функционирования инженерных коммуникаций и оборудования.

Стоит отметить, что ограничение, установленное пунктом 1.7.3 Постановления Госстроя РФ № 170 от 27 сентября 2003 г., касается запрета лишь на перепланировку. Однако и реализация действий по переоборудованию помещения также способно повлечь нарушение законных интересов граждан. К примеру, установка мощных стиральных машин без учёта мер безопасности способна создать повышенный уровень шума, доставляющий неудобства жильцам соседних квартир, либо вызвать аварийные скачки напряжения, повреждая бытовую технику и изоляционные покрытия электропроводки. Исходя из этого, мы считаем необходимым дополнить положение пункта 1.7.3 вышеуказанного Постановления в части внесения дополнения относительно недопустимости переустройства объекта жилой недвижимости, которое влечёт или может повлечь нарушение как имущественных, так и неимущественных прав других лиц.

Ограничения, накладываемые на мероприятия по переоборудованию, также содержатся в положении, утверждённом Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 года № 47, согласно которому запрещается: осуществлять действия, создающие опасность травмирования жильцов (пункт 11); использовать инженерные сети, если они не соответствуют санитарно-гигиеническим нормам и правилам (пункт 13); допускать превышение предельных значений вибрационных нагрузок в жилых комнатах (пункт 27) и ряд иных запретов<sup>10</sup>.

Дополнительно требования и дополнительные ограничения к действиям по переустройству уточняются в локальных нормативных документах органов муниципальной власти, так, например, в Решении Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 11 сентября 2019 года № 44/4 «Об утверждении Положения о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки жилых (нежилых) помещений, перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения» имеется приложение, где зафиксирован перечень ограничений на мероприятия по переоборудованию как жилых, так и нежилых помещений<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом : Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 19.10.2024) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 17.01.2026).

<sup>11</sup> Положение о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки жилых (нежилых) помещений, перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения : Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 11.09.2019 № 44/4 [Электронный ресурс] // URL: <https://docs.cntd.ru/document/561541159> (дата обращения: 17.01.2026).

В федеральном законодательстве не предусмотрены, но в локальных нормативных актах содержатся требования по порядку осуществления действий по переустройству. Так, например, в соответствии с вышеуказанным Решением Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 11 сентября 2019 года № 44/4 в многоквартирных домах:

- производство работ допускается только в будние дни, исключая выходные и праздничные нерабочие дни;
- работы должны быть произведены в промежутке с 9:00 до 20:00 по местному времени;
- не должны быть использованы оборудование и инструменты, которые вызывают шум и вибрацию сверх допустимых нормативных пределов для жилых помещений;
- запрещается загромождать и загрязнять эвакуационные пути, лифты и другие общественные зоны строительными материалами или строительными отходами;
- общая длительность работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений не должна превышать шесть месяцев.

4) После уведомления муниципальных органов о завершении работ по переустройству специальная комиссия принимает выполненные работы и выдает соответствующий акт приёмочной комиссии.

При выявлении самовольной перепланировки собственники такого помещения вынуждены вернуть его в прежнее состояние. Тем не менее, судебная практика показывает, что отсутствие предварительного одобрения соответствующих инстанций не служит безусловным поводом для обязательного возвращения помещения к изначальному виду. Доказательствами соответствия проведенных работ по переустройству требованиям законодательства являются в основном заключения экспертов [3, с. 230]. Если владелец сумеет представить убедительные подтверждения тому, что проведённые изменения не ущемляют законные права и интересы окружающих, а также не несут риска для жизни и здоровья жителей или иных лиц [4, с. 31-39], суд может оставить квартиру или дом в переустроенном виде<sup>12</sup>. Так, судебная практика исходит из того, что даже если истец предоставил техническое заключение после проведения переустройства, суд может вынести решение об оставлении жилого помещения в переустроенном состоянии, даже если собственник обращался с заявлением о согласовании переустройства в муниципальные органы, а последний ему неправомерно отказал в согласовании<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> Обзор судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме : утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13.12.2023 // Официальный сайт Верховного Суда РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://www.vsrif.ru/documents/all/33237/> (дата обращения: 17.01.2026).

<sup>13</sup> Определение Судебной коллегия по гражданским делам Верховного Суда от 14.08.2018 № 18-КГ18-101 [Электронный ресурс]. // URL: <https://sudact.ru/vsrif/doc/n3kRO1jz59U1/?page=3> (дата обращения: 17.01.2026).

Решение о сохранении переустройства обычно принимается судом, однако в соответствии с нормативными актами отдельных муниципальных образований этот вопрос также может решаться муниципальным органом<sup>14</sup>. В этом видится определённая проблема, поскольку в нормативном акте, обладающем большей юридической силой – Жилищном кодексе РФ, предусмотрено только судебное разбирательство по данному вопросу. Хотя по примеру самовольной постройки в целях разгрузки объёма работы судов можно предложить и в Жилищном кодексе возможность легализации самовольной постройки в том числе исполнительными органами муниципалитетов.

**Заключение.** По итогам проведённого исследования можно сделать следующие выводы:

1. Понятие переустройства легальное (его определение содержится в ст. 25 ЖК РФ) и является синонимом термина «переоборудование», представляет собой установку, замену или перенос инженерных систем и оборудования, требующих внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

2. Законодательство и нормативные акты позволяют выделить несколько видов переустройства жилых помещений, различающихся по требованиям к согласованию и масштабу изменений: во-первых, не требующее согласования, которое касается модернизации и замены оборудования внутри помещения, не нарушающих его технические параметры; во-вторых, переустройство, предусматривающее внесение существенных изменений, требующее согласования с органами местного самоуправления; в-третьих, которое требует согласования и разрешения, включая участие специализированных организаций и собрания собственников общего имущества в многоквартирном доме; в-четвертых, самовольное переустройство.

3. Процедура согласования переустройства жилых помещений включает последовательные этапы: подготовку и подачу установленного законодательством пакета документов, получение решения муниципальных органов. Несоблюдение установленного порядка и требований законодательства ведёт к признанию переустройства самовольным, что предусматривает необходимость восстановления исходной планировки или, в некоторых случаях, допускается оформление в легальной форме при соблюдении всех условий.

---

<sup>14</sup> Положение о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки жилых (нежилых) помещений, перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения : Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 11.09.2019 № 44/4 [Электронный ресурс] // URL: <https://docs.cntd.ru/document/561541159> (дата обращения: 17.01.2026).

---

---

### Список источников

1. Камышанский В.П. Переустройство и перепланировка квартиры по новому Жилищному кодексу / В.П. Камышанский // Жилищное право. – 2005. – № 6. – С. 21–26.
2. Бальзанников М.И., Алексеенко А.А., Енин Е.В. Типология и особенности решений по перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах / М.И. Бальзанников, А.А. Алексеенко, Е.В. Енин // Human Progress. – 2024. – Том 10, Вып. 1. – С. 1. URL: [http://progress-human.com/images/2024/Tom10\\_1/Balzannikov.pdf](http://progress-human.com/images/2024/Tom10_1/Balzannikov.pdf). DOI 10.34709/IM.1101.1. EDN MUFZUI.
3. Аминев Ф.Г. Проблемы использования специальных знаний в защите прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность / Ф.Г. Аминев // Вестник КГУ. – 2018. – № 1. – С. 230–233.
4. Аминев Ф.Г., Замятин С.А. О некоторых вопросах экспертного исследования готовности и стоимости проектной документации строительных объектов / Ф.Г.Аминев, С.А. Замятин // Теория и практика судебной экспертизы. – 2024. – 19(2). – С. 31–39. DOI: 10.30764/1819-2785-2024-2-31-39.

### References

1. Kamyshanskij V. P. Reconstruction and Replanning an Apartment according to the New Housing Code. *Housing Law*, 2005, no.6, pp. 21–26. (In Russian).
2. Balzannikov M.I., Alekseenko A.A., Enin E.V. Typology and Features of Technical Solutions for Re-planning Residential Premises in an Apartment Building. *Human Progress*, 2024, vol. 10, no. 1, pp. 1–16. URL: [http://progress-human.com/images/2024/Tom10\\_1/Balzannikov.pdf](http://progress-human.com/images/2024/Tom10_1/Balzannikov.pdf). DOI: 10.34709/IM.1101.1. EDN MUFZUI (In Russian).
3. Aminev F.G. Problems of Use of Special Knowledge in Protection of the Rights and Legitimate Interests of Persons which Carry out an Entrepreneurial Activity. *Vestnik of Kostroma State University*, 2018, no. 1, pp. 230–233. (In Russian).
4. Aminev F.G., Zamyatin S.A. On Some Issues of an Expert Study of the Readiness and Cost of Design Documentation for Construction Projects. *Theory and Practice of Forensic Science*, 2024, no. 19(2), pp. 31–39. DOI: 10.30764/1819-2785-2024-2-31-39 (In Russian).

**Информация об авторе**

**Аmineva Айгуль Юлаевна** – кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права, Институт права

**Information about the Author**

**Amineva Aigul Yulaevna** – Candidate of Sciences (Law), Associate Professor of the Department of Civil Law, Institute of Law

Статья поступила в редакцию 22.05.2026 г.; одобрена после рецензирования 2.06.2026 г.; принята к публикации 03.06.2026 г.

The article was submitted 22.05.2026; approved after reviewing 2.06.2026; accepted for publication 03.06.2026.