

ЛЫСЕНКО Елена Алексеевна,
магистрант,
Российский государственный университет правосудия,
Москва, Россия,
e-mail: lenchen-lenchen@mail.ru

КРИТЕРИИ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В КОНТЕКСТЕ ЗАЩИТЫ СТАБИЛЬНОСТИ ГРАЖДАНСКОГО ОБОРОТА

АННОТАЦИЯ. В статье исследуется материально-правовая проблема разграничения понятий «перепланировка» и «реконструкция» жилых помещений в многоквартирных домах. Автор анализирует позицию Верховного Суда РФ, зафиксировавшую критерий изменения площади здания в качестве ключевого фактора квалификации. В работе вскрывается доктринальный парадокс, при котором технологическое уменьшение площади в результате ремонта формально переводит процесс в плоскость реконструкции всего дома. На основе принципа стабильности гражданского оборота автором предлагается нормативно закрепить доктрину допустимой технологической погрешности площади без пересчета общедолевой собственности.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: перепланировка; реконструкция; многоквартирный дом; общее имущество; общая площадь; стабильность гражданского оборота; жилищное законодательство.

LYSENKO Elena Alexeevna,
Graduate Student,
Russian State University of Justice,
Moscow, Russia

CRITERIA FOR DIFFERENTIATING REDEVELOPMENT AND RECONSTRUCTION OF RESIDENTIAL PREMISES IN THE CONTEXT OF PROTECTING THE STABILITY OF CIVIL TURNOVER

ANNOTATION. The article examines the substantive and legal problem of distinguishing between the concepts of «redevelopment» and «reconstruction» of residential premises in apartment buildings. The author analyzes the position of the Supreme Court of the Russian Federation, which fixed the criterion of changing the building area as a key qualification factor. The paper reveals a doctrinal paradox in which a technological reduction in the apartment area during routine repairs formally shifts the process into the dimension of reconstruction of the entire building. Based on the principle of stability of civil turnover, the author proposes to normatively consolidate the doctrine of permissible technological tolerance of the area without recalculating socially shared ownership.

KEY WORDS: redevelopment; reconstruction; apartment building; common property; total area; stability of civil turnover; housing legislation.

1. Введение и актуальность исследования

Развитие жилищного законодательства и усложнение гражданских правоотношений в сфере управления многоквартирными домами (МКД) диктуют необходимость определения базовых юридических понятий. Одной из наиболее острых и дискуссионных проблем в современной цивилистической науке и правоприменительной практике остается разграничение понятий «перепланировка» и «реконструкция» жилых помещений [4, 5]. Данный вопрос носит не теоретический, а выраженный процессуальный характер, так как законодатель закрепил принципиально разные правовые режимы для этих процедур. Перепланировка жилого помещения представля-

ет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт, и осуществляется по согласованию с органом местного самоуправления на основании статьи 26 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) [1]. В свою очередь, реконструкция объектов капитального строительства регулируется нормами Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ) [2]. Если реконструкция многоквартирного дома влечет за собой уменьшение размера общего имущества, для ее проведения требуется единогласное согласие всех собственников помещений в данном доме (часть 3 статьи 36, часть 2 статьи 40 ЖК РФ). Ошибка в материально-правовой квалификации производимых собственником работ вле-

чет за собой негативные последствия, к которым относятся: признание выполненных работ незаконными, возложение обязанности по восстановлению первоначального состояния объекта, а также затяжные судебные споры между собственниками, органами жилищного контроля и управляющими организациями.

2. Анализ материально-правовых критериев и позиции Верховного Суда РФ

Основные проблемы в правоприменении возникают из-за размытости критериев, позволяющих отделить масштабное строительное изменение здания от внутренней перепланировки отдельной квартиры. В соответствии с пунктом 14 статьи 1 ГрК РФ под реконструкцией понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций. В целях унификации судебной практики Верховным Судом РФ был издан профильный Обзор судебной практики [3], регулирующий споры о перепланировках. Высшая судебная инстанция указала, что основополагающим для разграничения должен служить критерий изменения параметров жилого дома, в первую очередь - его общей площади или строительного объема. На первый взгляд, предложенный Верховным Судом РФ подход выглядит логичным, системным и полностью опирается на буквальное толкование норм градостроительного законодательства. Если работы привели к изменению площади, то это реконструкция, если параметры здания остались неизменными, то это перепланировка. Однако детальный теоретико-правовой анализ обнаруживает в данном толковании скрытый доктринальный тупик, способный парализовать нормальное функционирование жилищного фонда.

3. Технологический парадокс изменения площади помещения

Главный изъян абсолютизации критерия «изменения площади» заключается в игнорировании строительно-технологической специфики отделочных работ. Площадь любого жилого помещения не является раз и навсегда зафиксированной статической величиной. Напротив, это динамический параметр, который подвержен неизбежным колебаниям не только в ходе глобальных архитектурных перестроек, но и при проведении самого обычного, рутинного косметического ремонта.

Рассмотрим стандартную ситуацию: собственник квартиры осуществляет выравнивание стен с использованием штукатурных смесей или производит монтаж звукоизоляционных панелей из гипсокартона. С точки зрения строительных технологий, данные действия являются неотъемлемой частью качественного ремонта или

внутренней перепланировки (например, при замене несущих межкомнатных перегородок). Однако нанесение слоя штукатурки толщиной в несколько сантиметров по всему периметру квартиры неизбежно приводит к физическому уменьшению внутреннего пространства комнат. При проведении последующих обязательных обмеров органами технического учета (БТИ) будет официально зафиксировано уменьшение общей площади данного жилого помещения. Если руководствоваться логикой, изложенной в Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ, любое подобное уменьшение площади одной квартиры автоматически меняет параметры всего многоквартирного дома. Следовательно, обычное выравнивание стен штукатуркой должно квалифицироваться не как ремонт, а как реконструкция МКД.

4. Угроза стабильности гражданского оборота и цепная реакция

Описанный юридический парадокс не является исключительно умозрительной доктринальной проблемой. Он несет в себе прямую и реальную угрозу для стабильности гражданского оборота прав на недвижимое имущество. В соответствии со статьей 37 ЖК РФ доля собственника помещения в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме прямо пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему жилого или нежилого помещения. Доля в общем имуществе – это ключевой юридический эквивалент, который определяет объем прав собственника при голосовании на общих собраниях, а также размер его расходов на содержание дома. Математическая логика закона непреклонна: если общая площадь одной отдельно взятой квартиры уменьшилась (например, на 0,2 квадратных метра из-за слоя штукатурки или обшивки стен), то совокупная площадь всех индивидуальных помещений в доме также уменьшилась. Это означает, что доли абсолютно всех остальных собственников квартир в данном МКД должны быть пересчитаны в сторону увеличения.

Таким образом, изменение площади одного помещения запускает неизбежную цепную реакцию, которая формально изменяет права долевой собственности всех жильцов дома. В рамках толкования ч. 3 ст. 36 ЖК РФ для проведения такого ремонта собственник обязан инициировать общее собрание и получить стопроцентное согласие всех соседей. В условиях современных многоквартирных домов, где количество собственников может исчисляться сотнями и тысячами, сбор 100% подписей для проведения внутреннего ремонта силами одного человека объективно невозможен.

Более того, признание таких колебаний площади реконструкцией порождает необходимость постоянного внесения изменений в Единый госу-

дарственный реестр недвижимости (ЕГРН) для каждого собственника в доме. Также создаются легальные условия для злоупотребления правом (шikanы) со стороны недоброжелательных соседей, которые получают юридическую возможность оспаривать ремонт в чужой квартире под предлогом «нарушения их долей в общем имуществе».

5. Пути преодоления доктринального тупика и выводы

Для разрешения выявленного системного противоречия российской правовой доктрине необходимо выработать гибкий подход, основанный на приоритете сущностных критериев строительных работ над их сугубо формально математическими последствиями. Представляется целесообразным разграничить понятия «изменение архитектурно-строительного объема здания» (что составляет суть реконструкции) и «технологическое колебание внутренней площади» (что является следствием перепланировки или ремонта). Законодателю и высшей судебной инстанции необходимо прямо зафиксировать

правило материальной неизменности долей при незначительных изменениях площади. Колебания площади жилого помещения, вызванные исключительно внутренними отделочными работами или изменением конфигурации несущих перегородок, не должны признаваться реконструкцией многоквартирного дома и не должны влечь за собой автоматический пересчет долей в общем имуществе МКД.

В качестве практической рекомендации предлагается внести изменения в статью 37 ЖК РФ либо закрепить на уровне постановления Пленума Верховного Суда РФ доктрину допустимой технологической погрешности. Изменение площади объекта в результате внутренних работ должно удерживать процедуру исключительно в рамках правового режима перепланировки. Такой подход позволит защитить добросовестных собственников от необоснованного административного давления, исключит практику злоупотребления правом со стороны третьих лиц и обеспечит гармоничное развитие жилищных правоотношений.

Список литературы:

- [1] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть 1).
- [2] Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть 1).
- [3] Обзор судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13 декабря 2023 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 2024. - № 4.
- [4] Бетхер, В. А. Реконструкция и перепланировка нежилых помещений: законодательные коллизии и пробелы / В. А. Бетхер. - Текст : электронный // Вестник Омского университета. Серия «Право». - 2012. - № 3 (32). - С. 112-119.
- [5] Былков, В. В. Правовые проблемы переустройства и перепланировки помещений / В. В. Былков. - Текст : электронный // Современные тенденции в строительстве, градостроительстве и планировке территорий. - 2025. - Т. 2, № 1.

References:

- [1] Housing Code of the Russian Federation No. 188-FZ dated December 29, 2004 // Collected Legislation of the Russian Federation. - 2005. - No. 1 (Part 1).
- [2] Urban Planning Code of the Russian Federation No. 190-FZ dated December 29, 2004 // Collected Legislation of the Russian Federation. - 2005. - No. 1 (Part 1).
- [3] Review of Judicial Practice Regarding Disputes Arising from the Reconstruction, Alteration, and Layout Modification of Premises in an Apartment Building: Approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on December 13, 2023 // Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. - 2024. - No. 4.
- [4] Betkher, V. A. Reconstruction and Layout Modification of Non-Residential Premises: Legislative Conflicts and Gaps / V. A. Betkher. - Text: electronic // Herald of Omsk University. Series «Law». - 2012. - No. 3 (32). - P. 112-119.
- [5] Bylkov, V. V. Legal Issues Regarding the Alteration and Layout Modification of Premises / V. V. Bylkov. - Text: electronic // Modern Trends in Construction, Urban Planning, and Territorial Planning. - 2025. - Vol. 2, No. 1.