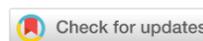


ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО, ПЛАНИРОВКА СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

URBAN PLANNING, PLANNING OF RURAL SETTLEMENTS



Оригинальное эмпирическое исследование

УДК 69.059:349.444:332.8

<https://doi.org/10.23947/2949-1835-2025-4-3-44-55>

Правовые проблемы переустройства и перепланировки помещений

В.В. Былков  

Донской государственный технический университет, г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

 byval7895@rambler.ru



EDN: ZLTMUI

Аннотация

Введение. В статье рассматривается проблематика вступивших в силу с 01.04.2024 года изменений жилищного законодательства в части регулирования отношений по переустройству и перепланировке помещений в многоквартирных домах. Значимость темы обусловлена недостаточным уровнем осмысления внесенных изменений в научной и учебной литературе. В числе целей работы — анализ законодательных новелл и выработка предложений по совершенствованию норм Жилищного кодекса Российской Федерации.

Материалы и методы. Объект исследования — правовой институт переустройства и перепланировки, его соотношение с реконструкцией и связь с системой технического учета жилищного фонда. Используются: общенаучные (диалектико-материалистический), частно-научные (логические (анализ, синтез), конкретно-исторический, системный метод) и другие методы научного познания.

Результаты исследования. В работе сформулированы конкретные предложения по изменению норм ЖК РФ, направленные на устранение проблем правового регулирования переустройства и планировки.

Обсуждение и заключение. Результаты, полученные в ходе исследования, имеют перспективу имплементации в действующее жилищное законодательство и позволяют усовершенствовать механизм правового регулирования отношений по переустройству и перепланировке.

Ключевые слова: переустройство, перепланировка, реконструкция, технический учет, жилищный фонд

Благодарности. автор выражает благодарность заведующей кафедрой «Городское строительство и хозяйство» факультета «Промышленное и гражданское строительство» ДГТУ, доктору технических наук, профессору С.Г. Шеиной и заведующей кафедрой гражданского права юридического факультета ЮФУ, кандидату юридических наук, доценту Е.С. Селивановой за содействие в подготовке статьи.

Для цитирования. Былков В.В. Правовые проблемы переустройства и перепланировки помещений. *Современные тенденции в строительстве, градостроительстве и планировке территорий*. 2025;4(3):44–55.

<https://doi.org/10.23947/2949-1835-2025-4-3-44-55>

Original Empirical Research

Legal Problems of Reconstruction and Redevelopment of Premises

Valeriy V. Bylkov  

Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

 byval7895@rambler.ru

Abstract

Introduction. The article examines the issues related to the amendments to the housing legislation that came into force on April 1, 2024 regarding regulating relations for reconstruction and redevelopment of premises in apartment buildings. The topic is relevant as the changes made in scientific and educational literature have not been properly comprehended. The aims of the work include the analysis of legislative innovations and development of proposals for improving the standards of the Housing Code of the Russian Federation.

Materials and Methods. The object of the research is the legal institute of reconstruction and redevelopment, its relationship with reconstruction and with the system of technological inventory of the housing stock. The following methods are used: general scientific (dialectical materialistic), specific scientific (logical (analysis, synthesis), concrete historical, systematic method) and other scientific discovery methods.

Research Results. The paper sets forth specific proposals for changing the standards of the housing and communal services of the Russian Federation in order to eliminate the problems of legal regulation of reconstruction and redevelopment.

Discussion and Conclusion. The results of the study hold a promise of being implemented into the current housing legislation and enable us to improve the mechanism of legal regulation of reconstruction and redevelopment.

Keywords: reconstruction, redevelopment, reconstruction, technological inventory, housing stock

Acknowledgments. The authors appreciate the Head of the Department of Urban Construction and Agriculture of the Faculty of Industrial and Civil Engineering of the Don State Technical University, Doctor of Technical Sciences, Professor S.G. Sheina and Head of the Department of Civil Law of the Law Faculty of the Southern Federal University, Cand.Sci. (Law), Associate Professor E.S. Selivanova for assistance in preparing the manuscript.

For citation. Bylkov VV Legal Problems of Reconstruction and Redevelopment of Premises. *Modern Trends in Construction, Urban and Territorial Planning*. 2025;4(3):44–55. <https://doi.org/10.23947/2949-1835-2025-4-3-44-55>

Введение. Новеллы жилищного законодательства в области переустройства и перепланировки помещений, введенные в действие с 1 апреля 2024 года, не получили еще никакого осмысления со стороны научного сообщества: по крайней мере поиск в сети Интернет публикаций по данной тематике не дает тому, кто интересуется данной темой, сколь либо стоящих результатов. Одно разъяснение Росреестра, пара обзоров в справочных правовых системах и краткий пересказ принятых изменений на сайтах региональных прокуратур — вот, пожалуй, и все, что доступно для прочтения по истечении года после введения в действие интересующих нас норм.

Актуальность рассмотрения темы дополняется и практически полным отсутствием свежих публикаций по вопросам государственного технического учета жилищного фонда, хотя, надо сказать, это продиктовано вполне уважительной причиной: как можно писать о том, чего уже нет? В то же время понятие «технический паспорт помещения» по-прежнему не раз встречается в тексте главы 4 Жилищного кодекса РФ (далее — ЖК РФ)¹, а «учет жилищного фонда», «государственный учет жилищного фонда», включающий в себя техническую инвентаризацию и паспортизацию, входят в состав жилищных отношений как предмет жилищного законодательства (п. 5 ч. 1 ст. 4, ч. 5 ст. 9 ЖК РФ).

Анализ нововведений в правовом регулировании переустройства и перепланировки неотделим от исследования современного состояния государственного учета жилищного фонда. Такая связь позволит нам сделать выводы, которые, надеемся, будут полезными правоприменителю, но в большей степени — законодателю, если, конечно, он сочтет необходимым воспользоваться ими.

Материалы и методы. Методы, которыми мы будем пользоваться, традиционны для гуманитарных исследований. Наряду с базовым общенаучным диалектико-материалистическим методом, предполагающим изучение явления в его постоянном развитии, в работе будут широко использованы логические методы, а именно система приемов, позволяющих адекватно отражать объективную реальность и исследовать ее внутренние структурные связи: анализ и синтез, индукция и дедукция. Важную роль в системе применяемых логических методов занимают такие приемы, как классификация, обобщение, аналогия, сравнение (особенно при рассмотрении вопроса об отличиях перепланировки от реконструкции). Метод сравнения поможет нам установить отличительные черты правового регулирования отношений по переустройству и перепланировке до и после внесенных в ЖК РФ изменений. При помощи историко-правового метода будут рассмотрены вопросы государственного учета жилищного фонда и системы технической инвентаризации.

Метод моделирования в нашем случае будет использован для построения наиболее оптимальных путей урегулирования часто встречающихся на практике ситуаций, требующих упрощения и снятия излишних правовых ограничений. Структурно исследование построено следующим образом: сначала рассматриваются отдельные проблемные вопросы перепланировки, потом — переустройства. Сделанные в ходе исследования предложения по совершенствованию института переустройства и перепланировки группируются в завершающей части статьи в качестве выводов.

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации. Кодекс Российской Федерации № 188-ФЗ от 29.12.2004. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645> (дата обращения: 10.03.2025).

Результаты исследования. Федеральным законом от 19.12.2023 г. № 608-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»², вступившим в силу с 1 апреля 2024 года, понятие перепланировки претерпело значительные изменения.

В предыдущей редакции ч. 2 ст. 25 ЖК РФ перепланировка помещения лаконично определялась как «изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме».

Действующая редакция ч. 2 ст. 25 ЖК РФ многословна: «Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение границ и (или) площади такого помещения и (или) образование новых помещений, в том числе в случаях, предусмотренных статьей 40 настоящего Кодекса, и (или) изменение его внутренней планировки (в том числе без изменения границ и (или) площади помещения). В результате перепланировки помещения также могут быть изменены границы и (или) площадь смежных помещений. Перепланировка влечет за собой необходимость внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о границах и (или) площади помещения (помещений) или осуществления государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на образованные помещения». В свою очередь, упоминаемая в дефиниции статья 40 ЖК РФ говорит об объединении нескольких смежных помещений: теперь это частный случай перепланировки.

Оставляя в стороне вопрос о том, насколько удачно определять перепланировку помещения как «изменение его внутренней планировки» (через «масло масляное»), отметим следующее:

1. Законодатель по-прежнему не устранил серьезную оплошность, допущенную в далеком 2018 году, когда, сам того не подозревая, вывел такой объект жилищных прав, как жилой дом, из-под действия правил ЖК РФ о перепланировке и переустройстве.

Напомним, что Федеральный закон от 27.12.2018 г. № 558-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме»³ заменил в нормах главы 4 ЖК РФ слова «жилых помещений» на слова «помещений в многоквартирном доме». Сделано это было с благой целью.

Согласно пояснительной записке к проекту данного федерального закона (номер законопроекта на сайте «Система обеспечения законодательной деятельности» 107661-7)⁴ законодатель хотел распространить правила о перепланировке и переустройстве на нежилые помещения в многоквартирном доме: «На данный момент существует законодательный пробел в правовом регулировании вопроса перепланировки нежилых помещений в многоквартирных домах, не отнесенных к общему имуществу в этих домах, что приводит к злоупотреблениям со стороны собственников нежилых помещений при проведении действий по их обустройству. Надзорные органы в ряде случаев не могут привлекать собственников нежилых помещений в многоквартирных домах, осуществляющих действия по незаконной перепланировке своих помещений, к ответственности и принимать иные меры, направленные на пресечение указанных действий».

Редакционная замена слов «жилые помещения» на слова «помещения в многоквартирном доме», с одной стороны, уравнила жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, но, с другой стороны, вывела из-под действия норм о перепланировке и переустройстве жилые дома, которые как вид объектов жилищных прав тоже являются жилыми помещениями!

Формально правила о перепланировке и переустройстве теперь к жилым домам не применяются. Распространение аналогии закона в данном случае неприемлемо, поскольку эти правила носят публично-правовой характер и тем самым не допускают ни расширительного толкования, ни применения их к объектам, прямо не указанным в законе. Возник серьезный правовой пробел: сегодня даже перевод жилого дома с печного отопления на газовое, что безусловно является переустройством и может быть сопряжено с перепланировкой, не подчиняется нормам главы 4 ЖК РФ. Можно привести массу примеров, когда собственники жилых домов заинтересованы в процедуре переустройства и перепланировки: изменение границ помещений в жилом доме; устройство или ликвидация оконных и дверных проемов; увеличение площади жилого дома; оснащение дома новыми видами благоустройства и многое другое. И если бы подобные действия всегда были безопасны, можно было бы согласиться с доб-

² О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». Федеральный закон № 608-ФЗ от 19.12.2023. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_464790/ (дата обращения: 10.03.2025).

³ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме. Федеральный закон от 27.12.2018 № 558-ФЗ. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314689/#dst100024 (дата обращения: 10.03.2025).

⁴ Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме» №107661-7. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/107661-7> (дата обращения: 10.03.2025).

ровольным обращением собственника жилого дома в Росреестр с заявлением об изменении характеристик объекта, но отсутствие минимального контроля со стороны согласовывающих переустройство и перепланировку органов местного самоуправления может обернуться как невинными злоупотреблениями со стороны собственников, так и серьезной бедой. Пока же органы исполнительной власти констатируют факт наличия правового пробела и дают не вполне внятные разъяснения. Так, в письме Минэкономразвития РФ от 22.04.2019 г. № ОГ-Д23-3767 говорится: «В отношении порядка проведения переустройства и (или) перепланировки иных помещений — нежилых или жилых, но расположенных не в многоквартирном доме, в Градостроительном, Жилищном кодексах отсутствует специальное регулирование»⁵.

Ввиду изложенного предлагаем распространить действие главы 4 ЖК РФ не только на помещения в многоквартирных домах, но и на жилые дома.

2. «Перепланировка влечет за собой необходимость внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН) о границах и (или) площади помещения (помещений) или осуществления государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на образованные помещения», — говорится в ч. 2 ст. 25 ЖК РФ.

Буквальное толкование приведенной нормы означает, что в ЕГРН подлежат внесению изменения только в следующих случаях:

- изменение границ и (или) площади помещений;
- образование новых помещений.

Так как перепланировка помещения возможна в том числе без изменения границ и (или) площади помещения, на что прямо указано в первом предложении ч. 2 ст. 25 ЖК РФ, обоснованно возникает вопрос о необходимости внесения изменений в ЕГРН в том случае, когда перепланировка не сопряжена с изменением такого значимого для ЕГРН параметра, как площадь или границы.

Например, перепланировка может состоять в устройстве дверного проема или арки в несущей перегородке, демонтаже дверей в кладовой с целью устройства ниши и т. п. действиях, не приводящих к изменению площади и границ помещения. Представляется логичным в данном случае моментом завершения перепланировки считать утверждение акта приемочной комиссии, как и при переустройстве, без дальнейшего направления документов в Росреестр.

Учитывая, что в ЕГРН не отражается даже количество комнат в помещениях, вполне возможно рассмотреть вариант полного изъятия из лоно норм о перепланировке любых действий, не затрагивающих несущие конструкции и не меняющих границы и площадь помещения. При этом целесообразно отразить в законе запрет на изменение проектной конфигурации вентиляционных каналов и дымоходов, вспомогательных помещений с газовым оборудованием, а также границ ванных комнат и туалетов (за исключением случая их совмещения или нахождения на этажах, под которыми отсутствуют жилые помещения).

Согласно одному из частных опросов, пусть и не очень репрезентативному, перепланировку хоть однажды делали не менее 40 % граждан⁶. Примерно такой порядок цифр указывают и риэлторы, анализируя свою практику оборота недвижимости⁷.

Думается, при предложенном нами подходе к перепланировке сфера применения законодательства о перепланировке сузится до случаев:

- изменение площади помещений при изменении их границ;
- образование новых помещений;
- использование несущих конструкций.

Это позволит снять финансовую и административную нагрузку на собственников помещений⁸ и судебную систему, упростит работу органов местного самоуправления и Росреестра.

3. Одной из проблем современного законодательства является недостаточно четкое разграничение понятий «перепланировка» и «реконструкция».

Определение реконструкции содержится в п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ: «Реконструкция объектов капитального строительства — изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (вы-

⁵ О документах, на основании которых подготавливается технический план помещения, объекта индивидуального жилищного строительства при перепланировке (реконструкции) в целях государственного кадастрового учета. Письмо Минэкономразвития РФ № ОГ-Д23-3767 от 22.04.2019 г. <https://base.garant.ru/400767521/> (дата обращения: 10.03.2025).

⁶ С 1 апреля вступят в силу новые правила перепланировки и регистрации недвижимости: что ждет жильцов. URL: https://vk.com/wall-24199209_20644244 (дата обращения: 11.03.2025).

⁷ Почти половина квартир в России — с перепланировками и переделками. URL: <https://sevastopol.su/news/pochti-polovina-kvartir-v-rossii-s-pereplanirovkami-i-peredelkami> (дата обращения: 11.03.2025).

⁸ Более 10 % покупателей квартир в новостройках сразу делают перепланировку. URL: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2019/05/20/801931-novostroikah-pereplanirovku> (дата обращения: 11.03.2025).

соты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов»⁹.

Несложно заметить, что понятие реконструкции частично пересекается с понятием перепланировки, приведенным в ЖК РФ. Так, например, к реконструкции относится изменение параметров как в целом объекта капитального строительства, так и его частей, коими являются помещения в многоквартирном доме. К числу изменяемых в ходе реконструкции части здания параметров относятся, в том числе, площадь и объем. В литературе часто обращаются к проблематике разграничения указанных понятий [1–3].

Из формально-логического сравнения объема понятий «реконструкция» и «перепланировка» становится ясным, что перепланировка охватывает собой и реконструкцию, но не сводится к ней, имеет место частичное пересечение объема данных понятий.

В каком же случае действия собственника можно квалифицировать как перепланировку, а в каких — как реконструкцию?

Большой интерес в этой связи представляет Обзор судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 13.12.2023 года¹⁰ (далее — Обзор).

К реконструкции в Обзоре отнесены, в частности, следующие случаи:

- возведение пристройки к квартире на первом этаже;
- оборудование отдельного входа путем разрушения части внешней стены дома;
- объединение нескольких квартир в одну;
- раздел квартиры на две отдельные;
- переустройство террасы технического этажа в помещение.

Известно, что Обзор был принят за год до изменения норм ЖК РФ. Это обстоятельство еще сильнее подчеркивает актуальность поиска нового подхода к разграничению понятий «реконструкция» и «перепланировка». Представляется правильным предложить следующее.

Поскольку понятие реконструкции, содержащееся в Градостроительном кодексе РФ, исключает из своего объема замену отдельных элементов несущих конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов, то отдельные операции с несущими конструкциями, не затрагивающие их полный объем, в формальном смысле реконструкцией не являются.

Так, в свете нынешней редакции ст. 25 ЖК РФ, например, было бы неправильно квалифицировать устройство проема в несущей стене многоквартирного дома как реконструкцию, а не как перепланировку.

Верховный суд РФ в своем Обзоре однозначно высказывается за применение правового режима реконструкции к любым действиям с несущими конструкциями многоквартирного дома. Так, устройство дверного проема в несущей стене в целях оборудования отдельного входа в нежилое помещение, переведенное из жилого, влечет, по мнению суда, признание таких действий реконструкцией и необходимость получения разрешения на строительство в порядке ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, так как п. 4 ст. 17 указанной статьи исключает необходимость получения разрешения на строительство только в том случае, если изменения объектов капитального строительства или их частей не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности. Вот как суд аргументирует свою позицию (пункт 4 Обзора): «Ввиду того, что устройство отдельного входа в помещение сопряжено с разрушением части стены многоквартирного дома и может затрагивать конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности дома, такие работы возможны посредством проведения капитального ремонта или реконструкции многоквартирного дома, производство которых регулируется законодательством о градостроительной деятельности, в том числе применительно к вопросам архитектурно-строительного проектирования, государственной экспертизы проектной документации, выдачи разрешений на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию».

В рассматриваемом случае собственником помещения от органов местного самоуправления было получено согласование перепланировки в порядке главы 4 ЖК РФ, но Верховный Суд РФ посчитал, что согласование проекта было недопустимым. Это при том, что как согласование перепланировки, так и выдачу разрешений на строительство выдают одни и те же органы местного самоуправления и, что вполне возможно, одни и те же должностные лица!

⁹ Градостроительный кодекс Российской Федерации. Кодекс Российской Федерации № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 11.03.2025).

¹⁰ Обзор судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме. Президиум Верховного Суда РФ 13.12.2023 года. URL: <https://www.vsrfr.ru/documents/all/33237/> (дата обращения: 11.03.2025).

По логике суда, любое затрагивание несущих конструкций в ходе перепланировки является недопустимым и подлежит регулированию нормами о реконструкции со всеми вытекающими последствиями, что во многом ограничивает сферу действия норм о перепланировке и практически парализует саму ее возможность (разработка проектной документации — экспертиза — разрешение на строительство — согласие всех собственников — выполнение реконструкции — разрешение на ввод в эксплуатацию).

В целях оптимизации процедур, устранения административных барьеров и излишних ограничений прав собственников помещений предлагаем относить к реконструкции только такое изменение внутренних параметров помещения в многоквартирном доме, которое сопровождается одновременным изменением внешних параметров этого дома (пристройка, надстройка и т.п.). В этом смысле мы солидарны с п. 3 указанного Обзора, где рассмотрен случай, когда лицо возвело пристройку к принадлежащей ему квартире, расположенной в многоквартирном доме, используя общую капитальную стену, а также выполнив устройство дверного проема за счет демонтажа части внешней стены данного дома под окном своей квартиры. По нашему мнению, суд справедливо указал, что «такими действиями изменены не только внутренние параметры (конфигурация) жилого помещения, но и произошло расширение всего объекта капитального строительства — многоквартирного дома (в частности, увеличилась его площадь)». Похожая ситуация описана и в пункте 8 Обзора, где речь идет о присоединении собственником части технического этажа и достройке еще одного этажа, что также меняет параметры всего многоквартирного дома в целом и безусловно должно квалифицироваться как реконструкция.

Полагаем, что в связи с изменением правового регулирования перепланировки очевидно произойдет и корректировка многих позиций Верховного Суда РФ, высказанных в Обзоре.

В целях упорядочения правового регулирования предлагаем полностью исключить из ЖК РФ упоминания о реконструкции помещений и общего имущества и применять понятие «реконструкция» только в отношении многоквартирного дома в целом.

Так, часть 3 статьи 36 ЖК РФ предлагаем изложить в следующей редакции:

«3. Уменьшение размера площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.»

Предлагаемая нами редакция нормы в практике назрела давно. Она, во-первых, исключит применение градостроительного законодательства к перепланировке, а во-вторых, сделает излишним получение 100 %-ного согласия собственников в случае любого, даже малозначительного, уменьшения размера общего имущества (который в правоприменительной практике понимается по-разному — объем, количество, площадь): замена полуметрового участка трубопровода, двух кирпичей на парапете и т.п.

Часть 2 статьи 40 ЖК РФ изложить в следующей редакции:

«2. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.»

Упоминание земельного участка в предлагаемой редакции нормы специально опущено, т. к. если перепланировка «вырвется» за границы существующего контура многоквартирного дома, она неизбежно будет квалифицирована как реконструкция. При необходимости вопросы пользования земельным участком могут быть решены заинтересованными лицами на общем собрании собственников, не требующем единогласного решения (п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ — пределы использования земельного участка).

4. Из понятия перепланировки исчезло требование внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме. Это одна из новелл, требующая осмысления.

Как мы уже отмечали выше, понятие «технический паспорт помещения» неоднократно встречается в тексте главы 4 ЖК РФ, а «учет жилищного фонда», «государственный учет жилищного фонда», включающий в себя техническую инвентаризацию и паспортизацию, входят в состав жилищных отношений как предмет жилищного законодательства (п. 5 ч. 1 ст. 4, ч. 5 ст. 9 ЖК РФ).

В п. 4 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме указан в качестве одного из документов, представляемых заявителем в орган местного самоуправления для получения согласования на переустройство (перепланировку).

Согласно ч. 1 ст. 25 ЖК РФ переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, что требует внесения изменений в технический паспорт помещения в многоквартирном доме. Таким образом, из понятия переустройства упоминание о техническом паспорте никуда не исчезло.

Что же такое технический паспорт, каковы его правовой статус и значение для отношений по переустройству и перепланировке? Попробуем дать ответы на эти вопросы в настоящем разделе нашей публикации.

В соответствии с пунктами 3, 4 Положения о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденном постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 г. № 1301, государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации включает в себя технический учет, официальный статистический учет и бухгалтерский учет¹¹.

Основу государственного учета жилищного фонда составляет технический учет, осуществляемый в порядке, установленном нормативными правовыми актами в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации — унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (далее — БТИ).

Следующим по значимости документом в области технического учета является Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (утв. приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 г. № 37)¹². В ней содержится порядок проведения технической инвентаризации, составления технических паспортов, требования к их содержанию.

Легального определения технического паспорта законодательство не содержит, однако из анализа нормативного материала можно сделать вывод, что технический паспорт — это документ, фиксирующий результаты технической инвентаризации.

Указанная нами Инструкция в своих приложениях 11, 12, 13 приводит формы технических паспортов домовладения, здания (строения) и жилого помещения соответственно.

С первого взгляда, вроде бы не возникает проблем с правовой основой оформления технических паспортов, за исключением одного малозаметного, но существенного нюанса: в соответствии с ч. 8 ст. 47 Федерального закона «О кадастровой деятельности» (название в прежней редакции — «О государственном кадастре недвижимости») нормативно-правовые акты в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства применяются до 1 января 2013 года¹³.

О таком решении законодателя известно с 2009 года, когда данная норма впервые появилась в тексте закона. По всей видимости, заранее был запланирован временной люфт для реформирования государственного технического учета. Однако отведенные 3 года прошли непродуктивно. Более того, и на сегодняшний день можно смело заявлять о полном отсутствии системы государственного технического учета жилищного фонда, что периодически является предметом обсуждения в высоких кабинетах. Так, например, «круглый стол», проведенный 31 октября 2023 года в Совете Федерации Федерального Собрания РФ, с названием, говорящим само за себя, «О формировании системы технического учета жилищного фонда: проблемы и пути их решения», констатировал отсутствие системы технического учета жилищного фонда¹⁴. В рекомендациях «круглого стола» содержится ссылка на перечень мероприятий, направленных на формирование системы технического учета жилищного фонда, разработанный Минстроем РФ на период до 2029 года. Учитывая обычную чиновничью практику, раньше этого срока вряд ли стоит ожидать конкретных решений в сфере технического учета.

Имеется ли в настоящее время правовая основа для формирования технических паспортов, неоднократно упоминаемых Жилищным кодексом РФ?

Думается, что на этот вопрос надо ответить отрицательно. Норма ч. 8 ст. 47 Федерального закона «О кадастровой деятельности» о прекращении применения нормативно-правовых актов в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства с 1 января 2013 года является действующей.

Несмотря на отсутствие прямой отмены Положения о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 г. № 1301, и Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (утв. приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 г. № 37), указанные акты, без сомнения, должны считаться утратившими силу.

В свежем письме Минстроя РФ от 20.08.2024 № 47894-АФ/04 наше мнение находит поддержку: «...функцию по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации органы БТИ утратили... Учитыв-

¹¹ О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации. Постановление Правительства РФ № 1301 от 13.10.1997 г. URL: <https://docs.cntd.ru/document/9049996?ysclid=m7eoybt1ia410823836> (дата обращения: 11.03.2025).

¹² Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации. Приказ Минземстроя РФ № 37 от 04.08.1998 г. URL: <https://docs.cntd.ru/document/901739482> (дата обращения: 11.03.2025).

¹³ О кадастровой деятельности. Федеральный закон № 221-ФЗ от 24.07.2007 г. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/?ysclid=m8a3m2i7tm262917606 (дата обращения: 11.03.2025).

¹⁴ Рекомендации «круглого стола» на тему: «О формировании системы технического учета жилищного фонда: проблемы и пути их решения». Утверждены на заседании Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера (протокол № 320 от 20.11.2023 г.). URL: <http://council.gov.ru/activity/activities/roundtables/150380/> (дата обращения: 12.03.2025).

вая изложенное, с 1 января 2013 г. постановление № 1301 не используется в целях осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости, проведение технической инвентаризации и изготовление технических паспортов таких объектов недвижимости не предусмотрено действующим законодательством»¹⁵. В литературе неоднократно подчеркивается важность возобновления работы стройного механизма государственного технического учета и технической инвентаризации [4, 5].

Тем не менее, и по сей день уже бывшие государственные и муниципальные предприятия технической инвентаризации, реорганизованные с 2025 года в организации, основанные на частной собственности, продолжают пользоваться указанными нами выше нормативными актами. Вывод о том, что нормативные акты в сфере государственного технического учета продолжают действовать, содержится в учебной литературе и некоторых публикациях [6, 7].

Практиков из системы БТИ, переживших слом системы технического учета, понять можно: технические паспорта по-прежнему востребованы, а в нормативно-правовом смысле исполнителям просто не за что ухватиться. А теоретиков, «оживляющих» мертвые документы, понять сложно [8].

В данном случае приходит на ум аналогия с Гражданским кодексом РФ, в котором до сих пор содержатся нормы об обязательной государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, отмененные еще 1 марта 2013 года Федеральным законом от 30.12.2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»¹⁶. Пункт 3 статьи 574 Гражданского кодекса РФ, более 10 лет содержавший недействующую норму о государственной регистрации договора дарения недвижимого имущества, был отредактирован только в конце 2024 года, и то в связи с необходимостью установления нотариального удостоверения таких сделок¹⁷.

Ни одного действующего нормативного акта в сфере государственного технического учета жилищного фонда и технической инвентаризации на сегодняшний день не имеется. Хотя, надо отметить, законодателем выбрано отнюдь не лучшее с точки зрения юридической техники решение об отмене таких нормативных актов.

В свете последних новелл жилищного законодательства по итогам перепланировки теперь исключена необходимость внесения изменений в технический паспорт помещения. Вместо этого составляется и передается в Росреестр новый технический план помещений [9].

Напомним, что в соответствии с ч. 1. ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости.

Таким образом, технический план — это документ государственного кадастрового учета, по своей роли и составу не повторяющий технический паспорт.

Его составление при перепланировке имеет смысл только тогда, когда меняются характеристики помещения, существенные с точки зрения государственного кадастрового учета. Именно поэтому выше мы вносили предложение не считать перепланировкой любые действия, не затрагивающие несущие конструкции и не меняющих границы и площадь помещения.

Сформулируем вывод, сделанный нами по итогам анализа основных и дополнительных сведений об объекте недвижимости, приводимых в кадастре недвижимости (ст. 8 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»), а также Требований к подготовке технического плана (приказ Росреестра от 15.03.2022 г. № П/0082¹⁸), Требований к определению площади здания, строения, сооружения, помещения, машино-места (приказ Росреестра от 23.10.2020 г. № П/0393¹⁹): применительно к перепланировке технический план интересуют

¹⁵ О разъяснении положений законодательства, регулирующего государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации. Письмо Минстроя РФ № 47894-АФ/04 от 20.08.2024 г. URL: https://rulaws.ru/acts/Pismo-Minstroya-Rossii-ot-20.08.2024-N-47894-AF_04/ (дата обращения: 12.03.2025).

¹⁶ О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. Федеральный закон № 302-ФЗ от 30.12.2012 г. URL: <https://base.garant.ru/70291432/> (дата обращения: 12.03.2025).

¹⁷ О внесении изменения в статью 574 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации. Федеральный закон № 459-ФЗ от 13.12.2024 г. URL: <https://ivo.garant.ru/#/document/411108286/paragraph/1/doclist/3634/2/0/0/гражданский%20кодекс%20рф%20часть%202:4> (дата обращения: 12.03.2025).

¹⁸ Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений. Приказ Росреестра № П/0082 от 15.03.2022 г. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/403720102/> (дата обращения: 13.03.2025).

¹⁹ Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места. Приказ Росреестра № П/0393 от 23.10.2020 г. URL: <https://base.garant.ru/74912016/f7ee959fd36b5699076b35abf4f52c5c/> (дата обращения: 13.03.2025).

только площадь помещения, расположение оконных и дверных проемов по наружному периметру стен, а также внутренних стен (перегородок), местоположение помещений.

Остальные характеристики помещения, измененные при перепланировке, кадастру недвижимости и техническому плану безразличны.

В целом, подобный упрощенный подход следует признать вполне полезным.

Роль технического паспорта в свете реформы законодательства о перепланировке сведена к документу, предоставляемому в органы местного самоуправления на этапе подачи заявления о согласовании перепланировки и носящему информационный характер. Ведь, не имея технического паспорта, органам местного самоуправления не с чем будет сравнить текущее и проектное состояние помещения.

Однако, учитывая отсутствие с 2013 года нормативно-правовой базы для составления технических паспортов, а также либеральные требования к содержанию технического плана, предлагаем п. 4 ч. 2 и п. 2 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ (перечень документов, предоставляемых заявителем для переустройства (перепланировки)) изложить в следующей редакции: «технический паспорт (технический план) переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме». Реализация предложения позволит при подаче заявления использовать и технические паспорта, составленные до 01.01.2013, и современные технические планы.

До сих пор в поле нашего зрения были положения законодательства о перепланировке. Перейдем к заметкам о переустройстве.

Правовое регулирование переустройства изменений не претерпело. По-прежнему под переустройством понимается установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 25 ЖК РФ).

То, что сказано нами выше, вполне применимо и в отношении переустройства, но с учетом специфики этого института. Здесь технический паспорт фигурирует и в перечне документов, направляемых заявителем для получения согласования, и как документ, в который по итогам переустройства должны быть внесены изменения.

Отметим, что нормы главы 4 ЖК РФ сформулированы таким образом, что факт внесения изменений в технический паспорт в результате проведенного переустройства никак не отслеживается. В соответствии с ч. 3 ст. 28 ЖК РФ переустройство помещения в многоквартирном доме считается завершенным со дня утверждения акта приемочной комиссии. При этом закон не содержит обязанности заявителя представить приемочной комиссии обновленный технический паспорт, отражающий результаты проведенного переустройства, что, по нашему мнению, должно быть исправлено.

Рассуждая о переустройстве, мы снова вынуждены обращаться к техническому паспорту как «живому» документу.

Из определения понятия переустройства следует, что оно требует внесения изменений в технический паспорт. Для уяснения сущности переустройства нам необходимо исследовать вопрос о том, какие же изменения подлежат отражению в техническом паспорте. Это, в свою очередь, предполагает ответ на вопрос о том, что вообще содержится в техническом паспорте. Ведь только узнав о его содержании, мы поймем, что конкретно может затронуть переустройство.

Для этого обратимся к Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ (приказ Минземстроя от 04.08.1998 г. № 37) — другого выхода у нас нет.

Так, например, согласно п. 3.16 указанной Инструкции на поэтажном плане вычерчиваются:

- печи, кухонные очаги;
- приямки, загрузочные люки, лазы подвалов и цокольных этажей;
- котлы отопления и т.п.;
- санитарно-техническое и пожарное оборудование (водопроводные краны, раковины, ванны, унитазы, газовые и электрические плиты и пр.).

Трубопроводы холодной и горячей воды, канализации, отопления, газа и т.п., а также радиаторы центрального отопления на поэтажных планах не показываются.

Согласно п. 3.19 указанной Инструкции «на поэтажных планах отражаются отопительные приборы, вентиляционные приборы, вентиляционные каналы (если они сделаны не в стене), ванны, унитазы, раковины, умывальники и т.д.»

В связи с указанием в п. 3.19 Инструкции отопительных приборов, не вполне понятно, о каких приборах идет речь, так как в п. 3.16 указано, что радиаторы не показываются. По всей видимости, имеются в виду котлы, колонки и т. п. приборы, так как практика составления технических паспортов всегда шла по пути невнесения в них

мест расположения радиаторов и т. п. отопительных приборов, понимаемых в классическом значении ГОСТ 31311-2022 «Приборы отопительные»²⁰.

Следующую группу сведений, которая подлежит отражению в техническом паспорте, находим в Параметрах технического описания основных конструктивных элементов здания (приложение 2 к указанной Инструкции), а также в формах технического паспорта (приложения 11, 12, 13 к указанной Инструкции). Используя легальное понятие переустройства, мы выбрали из них сведения о тех объектах, с которыми можно провести такие операции, как «установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования»:

- отопительные печи и кухонные очаги — наличие и площадь облицовки изразцами, штукатурка, разновидность очага (газовый, электрический, на твердом топливе);
- отопление — источник поступления тепла: ТЭЦ; промышленная котельная; квартальная, групповая или местная котельная; АГВ; индивидуальный котел заводского изготовления или котел, смонтированный в отопительную печь;
- электроосвещение — проводка открытая или скрытая;
- газоснабжение — сетевой (природный) или баллонный газ;
- водопровод — от городской центральной сети или местного источника;
- канализация — сброс в городскую сеть или местный отстойник;
- ванны — чугунные, стальные, пластиковые и т. п.;
- горячее водоснабжение — централизованное или от местных водонагревателей.

Вот, пожалуй, почти полный список того, что может затрагиваться при переустройстве и, соответственно, влечет необходимость внесения изменений в технический паспорт.

Как видим, даже перенос радиаторов отопления и других видов отопительных приборов, а также перенос трубопроводов инженерных систем в строгом смысле не относится к переустройству, если буквально толковать его легальное определение.

В литературе справедливо отмечается, что «в ЖК РФ отсутствует достаточная информация о видах работ, которые относятся к переустройству и перепланировке, что, в свою очередь, делает данные категории оценочными и создает дополнительные трудности для правоприменительной практики» [10].

Изложенное свидетельствует о наличии проблем с формальной квалификацией отдельных действий в качестве переустройства, а в условиях паралича нормативной базы технической инвентаризации — о прямой невозможности отнесения тех или иных работ к переустройству.

В качестве выхода из сложившейся ситуации предлагаем следующее:

1. Определить в главе 4 ЖК РФ понятие переустройства помещения в многоквартирном доме и жилого дома как «установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, определенные нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства», исключив необходимость внесения изменений в технический паспорт.

2. Перечень случаев переустройства считаем необходимым установить на федеральном уровне в целях формирования единообразного подхода к решению вопросов переустройства на всей территории РФ. За основу можно взять опыт нормативного регулирования отношений переустройства в городе Москва, который при спорности отдельных его моментов в целом может быть оценен положительно. Так, в постановлении Правительства Москвы от 25.10.2011 г. № 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах»²¹ сделана попытка обобщить опыт переустройства и привести перечень случаев, подпадающих под данное понятие.

3. Считать моментом завершения переустройства утверждение акта приемочной комиссии, однако обязать органы местного самоуправления направлять акт и проект переустройства в Росреестр для проставления отметки в ЕГРН о проведенном переустройстве, для чего необходимо внести соответствующие изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и ведомственные акты Росреестра.

Обсуждение и заключение. Подводя краткие итоги нашего исследования, отметим, что применение категорий «переустройство» и «перепланировка» осложняется отсутствием системы государственного технического

²⁰ ГОСТ 31311-2022 «Приборы отопительные». URL: <https://gostassistant.ru/doc/8515d4f8-cbd3-412a-96f9-bbc8ebb180fe> (дата обращения: 14.03.2025).

²¹ Об организации переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах. Постановление Правительства Москвы № 508-ПП от 25.10.2011 г. URL: <https://docs.cntd.ru/document/537907820?marker=7D20K3> (дата обращения: 13.03.2025).

учета и технической инвентаризации жилищного фонда, в связи с чем нами предложен ряд практических решений, необходимых к принятию до восстановления данной системы. Кроме того, предлагаем:

1. Распространить действие главы 4 ЖК РФ не только на помещения в многоквартирных домах, но и на жилые дома.
2. Рассмотреть вариант полного изъятия из-под правового регулирования отношений по перепланировке любых действий, не затрагивающих несущие конструкции и не меняющих границы и площадь помещения.
3. Относить к реконструкции только такое изменение внутренних параметров помещения в многоквартирном доме, которое сопровождается одновременным изменением внешних параметров этого дома (пристройка, надстройка и т.п.). Применять понятие реконструкции только в отношении многоквартирного дома в целом.
4. При правовом регулировании переустройства предлагаем отказаться от использования технического паспорта и установить перечень случаев, подпадающих под понятие «переустройство», на федеральном уровне.

Список литературы/References

1. Смирнова И.А. К вопросу о соотношении понятий «перепланировка», «переустройство», «переоборудование», «реконструкция», «модернизация» жилых помещений и трудности правоприменительной практики. В: *Сборник материалов Международной научно-практической студенческой конференции памяти доцента С.В. Николоюкина «Актуальные проблемы частного права»*. Москва: Издательство РГУП; 2022. С. 971–976.

Smirnova IA On the Question of the Relationship between the Concepts "Redevelopment", "Reconstruction", "Re-equipment", "Modernization" of Residential Premises and the Difficulties of Law Enforcement. *Proceedings of the International Scientific and Practical Student Conference in Memory of Associate Professor S.V. Nikoloyukin "Relevant Problems of Private Law"*. Moscow: Publishing House of the Russian State University of Justice; 2022. P. 971–976. (In Russ.)

2. Ющенко Н.А., Гуляев А.Д. Самовольное изменение недвижимого имущества в Российской Федерации (переустройство, перепланировка, ре-конструкция, смена функционального назначения). *Социально-экономические и технические системы: исследование, проектирование, оптимизация*. 2020;2(85):135–144. URL: https://kpfu.ru/portal/docs/F_2083739504/_SETS_2_85_2020.gotov.pdf (дата обращения: 22.03.2025).

Yushchenko NA, Gulyaev AD Unauthorized Modification of Real Estate in the Russian Federation (Reconstruction, Redevelopment, Change of a Functional Purpose). *Socio-Economic and Technological Systems: Research, Design, Optimization*. 2020;2(85):135–144. (In Russ.) URL: https://kpfu.ru/portal/docs/F_2083739504/_SETS_2_85_2020.gotov.pdf (accessed: 22.07.2025)

3. Овчинников Д.Г. Правовое регулирование перепланировки и переустройства жилых помещений в многоквартирных домах: проблемы и перспективы. *Международный журнал гуманитарных и естественных наук*, 2024;6–1(93):104–107. <https://doi.org/10.24412/2500-1000-2024-6-1-104-107>

Ovchinnikov DG Legal Regulation of Redevelopment and Reconstruction of Residential Premises in Apartment Buildings: Problems and Prospects. *International Journal of Humanities and Natural Sciences*, 2024;6–1(93):104–107. (In Russ.) <https://doi.org/10.24412/2500-1000-2024-6-1-104-107>

4. Дурандина О.А. Совершенствование системы государственного учета и технической инвентаризации объектов недвижимости: региональный аспект. *Заметки ученого*. 2023;7:334–340.

Durandina OA Improving the System of State Accounting and Technological Inventory of Real Estate Objects: a Regional Aspect. *Scientist's Notes*. 2023;7:334–340 (In Russ.).

5. Булатова З.А., Заманова Н.А. Необходимость усовершенствования процедуры государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости. *Современные исследования*. 2018;6(10):16–18.

Bulatova ZA, Zamanova NA Need to Improve the Procedure of State Technological Accounting and Technological Inventory of Real Estate. *Modern Research*. 2018;6(10):16–18 (In Russ.).

6. Богданова Е.В. *Жилищное право*. Москва: Проспект; 2022. 176 с.

Bogdanova EV *Housing Law*. Moscow: Prospekt; 2022. 176 p. (In Russ.).

7. Масленникова Л.В., Саросек А.П. Государственный технический учет жилых помещений: история и современное законодательство. *Научный журнал КубГАУ*. 2014;100. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/gosudarstvennyy-tehnicheskyy-uchet-zhilyh-pomescheniy-istoriya-i-sovremennoe-zakonodatelstvo> (дата обращения: 22.03.2025).

Maslennikova LV, Sarosek AP The State Technological Accounting of Accommodations: History and Contemporary Legislation. *Scientific Journal of Kuban State Agrarian University*. 2014;100. (In Russ.) URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/gosudarstvennyy-tehnicheskyy-uchet-zhilyh-pomescheniy-istoriya-i-sovremennoe-zakonodatelstvo> (accessed: 22.03.2025)

8. Саманишвили Т.М. Необходимость усовершенствования процедуры государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости. *Молодой ученый*. 2017;51(185):85–88. URL: <https://moluch.ru/archive/185/47419/> (дата обращения: 22.03.2025).

Samanishvili TM Need to Improve the Procedure of State Technical Accounting and Technical Inventory of Real Estate. *Young Scientist*. 2017;51(185):85-88. (In Russ.) URL: <https://moluch.ru/archive/185/47419/> (accessed: 22.03.2025)

9. Затолокина Н.М., Калугин А.С. Техническая инвентаризация объектов недвижимости. *Вектор ГеоНаук*, 2021;4(2):13–18. <https://doi.org/10.24412/2619-0761-2021-2-13-18>

Zatolokina NM, Kalugin AS Technical Inventory of Real Estate Objects. *Vector of Geosciences*, 2021;4(2):13–18. (In Russ.) <https://doi.org/10.24412/2619-0761-2021-2-13-18>

10. Кудник Е.А. Проблемы правоприменительной практики при самовольном переустройстве и перепланировке жилых помещений. *Вопросы российской юстиции*. 2024;31. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-pravoprimenitelnoy-praktiki-pri-samovolnom-pereustroytve-i-pereplanirovke-zhilyh-pomescheniy> (дата обращения: 22.03.2025).

Kudnik EA Problems of Law Enforcement Practice in Unauthorized Reconstruction and Redevelopment of Residential Premises. *Problems of Russian Justice*. 2024;31. (In Russ.) URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-pravoprimenitelnoy-praktiki-pri-samovolnom-pereustroytve-i-pereplanirovke-zhilyh-pomescheniy> (accessed: 22.03.2025)

Об авторе:

Былков Валерий Владимирович, кандидат юридических наук, доцент кафедры городского строительства и хозяйства Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), доцент кафедры гражданского права юридического факультета Южного федерального университета (344006, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 105), [ORCID](#), byval7895@rambler.ru

Конфликт интересов: автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

Автор прочитал и одобрил окончательный вариант рукописи.

About the Author:

Valeriy V. Bylkov, Cand.Sci. (Law), Associate Professor, Department of Urban Construction and Economics, Don State Technical University (1 Gagarin Square, Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), Associate Professor, Department of Civil Law, Faculty of Law, Southern Federal University (105 B. Sadovaya Str., Rostov-on-Don, 344006, Russian Federation), [ORCID](#), byval7895@rambler.ru

Conflict of interest statement: the author does not have any conflict of interest.

The author has read and approved the final version of manuscript.

Поступила в редакцию / Received 09.04.2025

Поступила после рецензирования / Revised 27.04.2025

Принята к публикации / Accepted 20.05.2025