

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО
от 25 ноября 2025 г. № 33023-ОГ/00**

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

Основания и порядок проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения регулируются нормами главы 4 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

Так, в соответствии со статьей 25 ЖК РФ, переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка помещения в многоквартирном доме (далее - МКД) представляет собой изменение границ и (или) площади такого помещения и (или) образование новых помещений, в том числе в случаях, предусмотренных статьей 40 ЖК РФ, 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.

Согласно статье 25 ЖК РФ перепланировка помещений выполняется с учетом требований постановления Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (далее - Правила N 170).

В соответствии с Правилами N 170 перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Таким образом, перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство либо перепланировка жилых помещений осуществляется по согласованию с органом местного самоуправления, на территории которого находится жилое помещение. Согласование осуществляется посредством принятия соответствующим органом местного самоуправления решения о перепланировке или переустройстве жилого помещения.

При этом, в соответствии с пунктом 1.7.2 Правил N 170, переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем

оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются. Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

Также, согласно пункту 4.2.4 Правил N 170, не допускается расширять и пробивать проемы в стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий.

Следует отметить, что Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (далее - Технический регламент) не предусматривает применение перечней документов в области стандартизации, в результате применения которых обеспечивается соблюдение требований Технического регламента. Соответствующие изменения внесены в статью 6 Технического регламента, где установлен перечень документов, в результате применения которых обеспечивается соблюдение требований Технического регламента, а также условия их применения.

Согласно части 2 статьи 6 Технического регламента национальные стандарты и своды правил, предусматривающие требования безопасности зданий, сооружений, процессов, осуществляемых на всех этапах их жизненного цикла, применяются со дня включения таких требований в реестр требований, подлежащих применению при проведении экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, осуществлении архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации и сноса объектов капитального строительства (далее - Реестр требований), в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

Свод правил СП 54.13330.2022 "СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные" включен в Реестр требований.

При этом, согласно пункту 1.1 СП 54.13330.2022, данный свод правил распространяется на проектирование новых и реконструируемых многоквартирных жилых зданий (в том числе блокированных) высотой до 75 м для малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной застройки, в том числе общежитий квартирного типа, а также жилых помещений, входящих в состав помещений зданий другого функционального назначения. Таким образом, перепланировка жилых помещений не регулируется требованиями СП 54.13330.2022, так как не является новым строительством или реконструкцией.

Согласование проекта перепланировки жилых помещений проводится на основании требований законодательства, в том числе нормативных правовых актов, таких как постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47 "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" (далее - Положение N 47).

Действие Положения N 47 распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации.

Согласно пункту 10 Положения N 47 несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в МКД, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформативности (а в железобетонных конструкциях - в части трещиностойкости) не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности

конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования. Таким образом, при перепланировке жилого помещения (квартиры) следует учитывать планировочные решения выше и ниже расположенных помещений.

Вместе с тем считается также необходимым при перепланировке и (или) переустройстве помещений в МКД учитывать требования ЖК РФ, Федеральных законов от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Дополнительно сообщается, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора
Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства
А.В.РАДЬКО