

Ссылка для цитирования этой статьи:

Бальзанников М.И., Алексеенко А.А., Енин Е.В. Типология и особенности решений по перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах // Human Progress. 2024. Том 10, Вып. 1. С. 1. URL: http://progress-human.com/images/2024/Tom10_1/Balzannikov.pdf. DOI 10.34709/IM.1101.1. EDN MUFZUI.

УДК 721.011; 643.2; 332.816

ТИПОЛОГИЯ И ОСОБЕННОСТИ РЕШЕНИЙ ПО ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Бальзанников Михаил Иванович

доктор технических наук, профессор
профессор кафедры экономики, организации
и стратегии развития предприятия
ФГАОУ ВО «Самарский государственный экономический университет»

mibsgasu@mail.ru

141, ул. Советской Армии,
г. Самара, 443090, Россия
+7(846) 933-87-84

Алексеенко Александр Алексеевич

аспирант
ФГАОУ ВО «Самарский государственный экономический университет»

alexalexeenko1993@yandex.ru

141, ул. Советской Армии,
г. Самара, 443090, Россия
+7(846) 933-87-84

Енин Евгений Васильевич

аспирант
ФГАОУ ВО «Самарский государственный экономический университет»

enin--ev@mail.ru

141, ул. Советской Армии,
г. Самара, 443090, Россия
+7(846) 933-87-84

Аннотация. В последние годы вопросы, касающиеся перепланировки помещений в многоквартирных домах, набирают всё большую актуальность из-за увеличения числа жителей – собственников квартир, желающих выполнить работы по изменению конфигурации жилых помещений под свои запросы. В статье приведен анализ особенностей принимаемых собственниками решений по перепланировке жилых помещений и систематизация их типологических признаков. В частности, все многообразие решений по изменению конфигурации жилых помещений объединено авторами данной статьи в четыре

основных типа: 1) перепланировки, не требующие согласования; 2) перепланировки, требующие согласования; 3) перепланировки, требующие согласования и разрешения; 4) изменения конфигурации, противоречащие законодательству о перепланировке. Авторами предложены критерии отнесения наиболее распространенных решений по изменению конфигурации жилых помещений в многоквартирном доме к основным типам перепланировок. Исследование опирается на различные нормативные акты, регулирующие строительство и перепланировку многоквартирных жилых домов. Приведены конкретные типовые примеры для указанных типов для понимания и визуализации проведенных изменений. Представленная типология поможет собственникам помещений взвесить возможные последствия своих решений по перепланировке и принять обоснованное решение или отказаться от нее.

Ключевые слова: многоквартирный дом; жилое помещение; квартира; планировка комнат; согласование перепланировки; площадь жилых комнат.

JEL коды: H31; L74; L85.

Введение

В последние годы вопросы, касающиеся перепланировки помещений в многоквартирных домах, набирают всё большую актуальность. Повышение интереса к этой теме обусловлено, с одной стороны, ростом числа жителей-собственников квартир, желающих выполнить работы по изменению конфигурации жилых помещений под свои запросы, а также уже выполнивших такие работы, и, с другой стороны, происходящими изменениями в области правового регулирования процессов, связанных с перепланировкой помещений в жилых многоквартирных домах.

Оценка степени разработанности темы.

Проблемы, с которыми сталкиваются собственники жилых помещений, принявших решение о перепланировке, могут носить технический, организационный или правовой характер. Ряд вопросов рассматриваются в публикациях [1-5], в которых приводятся рекомендации по изменению конфигурации помещений квартир для повышения удобства собственников, а также возможные негативные последствия перепланировки на работу инженерных систем жизнеобеспечения и экологию. В работах [6-8] анализируются организационные и процедурные мероприятия, связанные с перепланировкой помещений, в том числе, механизм узаконивания уже выполненных строительно-монтажных работ. Правовые аспекты и возможные негативные последствия по выполнению перепланировки помещений в многоквартирных домах рассмотрены в публикациях [9-12]. Следует подчеркнуть, что проблемы незаконных перепланировок многоквартирных жилых домов

актуальны не только для России, но и Армении [13], Сербии [14], Грузии [15], Узбекистана [16] и других стран.

Вместе с тем в публикациях не изучены вопросы, касающиеся систематизации и выявления существенных признаков по решениям о перепланировке жилых помещений в многоквартирном доме, формированию типологического подхода.

Цель исследований – выполнение анализа особенностей решений по перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах и систематизация их типологических признаков.

Намерения собственников квартир произвести перепланировку жилых и вспомогательных площадей объясняются различными побудительными мотивами. Поэтому и решения по перепланировкам разрабатываются и реализуются разнообразными.

1. Методы исследования

В работе были использованы теоретические методы исследования, в частности, сравнение фактических решений по выполнению перепланировки квартир в многоквартирных домах и выявление аналогий, анализ и синтез, обобщение и выявление признаков для составления классификации решений по перепланировке. Используются также эмпирические методы исследования, в том числе, наблюдение и обследование жилых помещений многоквартирных домов в городе Самаре.

2. Результаты исследования

В результате исследований выявлено, что наиболее распространенными мотивами собственников квартир является стремление обеспечить большие удобства для проживания, повысить комфортность квартиры. Реализация таких побуждений может осуществляться, в том числе, путем незначительных изменений. Например, некоторого смещения дверного проема в межкомнатной перегородке или устройства оконного проема в межкомнатной перегородке (между кухней и общей комнатой). Такие незначительные конструктивные изменения не требуют согласования органа местного самоуправления, поскольку не меняют конфигурацию жилых помещений и не требуют внесения корректировок в технический паспорт [17]. Эти изменения можно отнести к первому типу решений, повышающих комфортность жилых помещений.

Все намного сложнее со значительными изменениями, например, такими, как: 1) устройство оконного/дверного проема или арки в межкомнатной перегородке; 2) объединение/разделение комнат, которое сопровождается ликвидацией/установкой межкомнатной перегородки; 3) расширение/сужение коридора, при котором межкомнатная

перегородка смещается и изменяется площадь жилой комнаты; 4) объединение/разъединение ванной комнаты и туалета, при которых предусматривается ликвидация/устройство перегородки; 5) увеличение площади жилых комнат квартиры за счет присоединения площади лоджии; 6) объединение соседних квартир, принадлежащих одному собственнику, с устройством внутриквартирных проемов в ненесущих стенах.

Такие изменения реализуются внутри конкретных квартир определенных собственников, а, следовательно, не затрагивают и не нарушают права и законные интересы соседей-собственников, проживающих в соседних квартирах, а также не создают угрозу их жизни или здоровью. Вместе с тем, такие изменения необходимо вносить в технический паспорт жилого помещения, поэтому перепланировки необходимо согласовывать в органах местного самоуправления. Причем, согласовывать до начала выполнения ремонтно-строительных работ по перепланировке [3]. Процедура, перечень представляемой документации и требования к ней приведены в Жилищном кодексе РФ и на сайтах администраций внутригородских районов.

На рис. 1 приведен пример перепланировки данного типа для однокомнатной квартиры. Перепланировка заключается в переносе дверного проема в перегородке и устройстве дополнительной перегородки, разделяющей большую комнату на две комнаты меньшего размера.

Рис. 1: Вариант перепланировки однокомнатной квартиры: а) исходный план; б) план после перепланировки¹



Если не учитывать необходимость соблюдения процедурных положений по оформлению перепланировки, то отказать в заявляемой перепланировке указанного второго типа орган местного самоуправления может только по одной причине: при несоответствии

¹ Составлено авторами

проекта перепланировки помещений в многоквартирном доме требованиям Российского законодательства и нормативных документов.

В частности, в главе 5 свода правил «СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные» [4] указаны требования к жилым помещениям многоквартирных домов и минимальные значения площадей комнат. Так, в однокомнатной квартире площадь общей жилой комнаты должна составлять не менее 14 кв. м, а в двух- и более комнатных квартирах площадь жилой комнаты должна составлять не менее 16 кв. м и спальни – не менее 8 кв. м. Кроме того, устройство совмещенного санузла допускается только в однокомнатных квартирах, а в 2-х, 3-х и 4-х комнатных квартирах спальни и общие комнаты следует проектировать (оставлять) непроходными.

Отдельно следует остановиться на внутриквартирных перепланировках, затрагивающих помещения с мокрыми процессами, к которым относятся туалеты, ванные комнаты, душевые, совмещенные санузлы.

В [4] указано, что «9.22 Не допускается размещение уборной (туалета), ванной комнаты (душевой), совмещенного санузла над жилыми комнатами и кухнями (кухнями-нишами и кухнями-столовыми). Размещение уборной (туалета) и ванной комнаты (душевой) и совмещенного санузла в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в двух уровнях. Размещение туалета, ванной комнаты (душевой) и совмещенного санузла допускается над вспомогательными помещениями, кроме кухни-ниши и кухонной зоны кухни-столовой. 9.22а Не допускается размещение кухни (кухни-ниши и кухонной зоны кухни-столовой) над жилыми комнатами» [4].

Следовательно, при выполнении внутриквартирной перепланировки, затрагивающей эти помещения, необходимо строго учитывать приведенные ограничения.

Таким образом, если намеченные технические изменения конфигурации квартиры приводят к нарушению указанных требований, то это и будет существенным аргументом для отказа согласования по заявляемой перепланировке.

По нашему мнению, многообразие решений по изменению конфигурации жилых помещений при перепланировках можно объединить в четыре типа (рис. 2): 1) не требующие согласования; 2) требующие согласования; 3) требующие согласования и разрешения собственников; 4) предусматривающие изменение конфигурации, противоречащие законодательству о перепланировке.

Многие собственники решаются на увеличение площади жилых комнат квартиры за счет площади лоджии (присоединение лоджии к комнате). В таких технических решениях лоджия утепляется и объединяется с помещением комнаты. При объединении демонтируются дверной и оконный блоки, а также убирается подоконный участок наружной стены.

Рис. 2: Типы изменений конфигурации жилых помещений в рамках перепланировки²



Многие собственники решаются на увеличение площади жилых комнат квартиры за счет площади лоджии (присоединение лоджии к комнате). В таких технических решениях лоджия утепляется и объединяется с помещением комнаты. При объединении демонтируются дверной и оконный блоки, а также убирается подоконный участок наружной стены.

По поводу правомерности и допустимости такого решения суды выносят прямо противоположные решения [6]. Однако, в соответствии с [4] лоджия – это помещение, встроенное в здание и имеющее стены с трех сторон (или с двух при угловом расположении) на всю высоту этажа. Причем, помещение, которое в соответствии с техническим паспортом квартиры входит в состав общей площади квартиры. Такая перепланировка не уменьшает объем общего имущества дома. Поэтому, на наш взгляд, этот вид решений по изменению конфигурации квартиры ничем не отличается от других видов данного типа перепланировок, за исключением очень важной особенности – присоединенное помещение лоджии из неотапливаемого переходит в статус отапливаемого. Последствия – собственник потребляет больший объем тепловой энергии в отапливаемый период. В связи с этим, может потребоваться также и согласование переустройства системы отопления.

Довольно часто при приобретении квартир в строящихся или только что введенных в эксплуатацию многоквартирных домах работники фирм-застройщиков или представители третьих строительных организаций (бригад) предлагают услуги по выполнению работ по перепланировке помещений на этапе до проведения окончательной отделки. Обосновывается такой порядок тем, что собственник сможет существенно сократить общие финансовые

² Разработано авторами

расходы на приведение квартиры в жилой и более удобный для проживания вид. При этом безапелляционно заявляется о возможности последующего узаконивания выполненной перепланировки.

Следует иметь в виду, что узаконивание существенных решений по перепланировке, которые уже выполнены собственниками, осуществляется через решения судебных органов. Ранее, 10-15 лет назад, такие вопросы решались в подавляющих случаях положительно. Достаточно было технического заключения компетентной организации, имеющей право выполнять строительно-техническую экспертизу, о том, что выполненная перепланировка не ухудшает условия эксплуатации дома и не снижает техническое состояние и несущую способность конструкций [7].

В последнее время такая процедура существенно усложнилась. Собственники должны доказать судам, что выполненные перепланировки жилых помещений не нарушают права и законные интересы граждан и не создают угрозы их жизни и здоровью. А кроме того, что изменения не нарушают требования действующих строительным, санитарным и противопожарным норм. Кроме этого, суды стали учитывать мнения муниципальных органов управления и жилищной инспекции. В связи с этим, узаконить уже выполненную перепланировку в настоящее время весьма и весьма сложно.

Еще сложнее дела обстоят со следующим типом перепланировок – существенными изменениями конфигурации помещений (тип 3). К такому типу перепланировок можно отнести также решения, затрагивающие не только внутриквартирные помещения, но и часть помещений многоквартирного дома, относящихся к общему имуществу дома. Это: 1) увеличение площади коридора квартиры за счет площади общего коридора на этаже; 2) увеличение площади жилых комнат квартиры за счет площади общего коридора на этаже или лестничной площадки; 3) увеличение площади квартиры за счет площади технического этажа или подвальных помещений с устройством входа непосредственно из помещения квартиры; 4) увеличение используемой площади за счет обособленно расположенных в доме общих помещений (кладовых, колясочных, световых карманов, части помещений технического этажа, подвала или чердака и т.п.).

Первое из названных существенных изменений, очевидно, является самым распространенным вариантом перепланировки и наименее ущербным для большинства собственников дома. В этом случае часть общего коридора отгораживается для использования в качестве вспомогательного помещения для одного или нескольких собственников соседних квартир. Это решение привлекает кажущейся простотой. Однако, в отличие от ранее рассмотренных типов перепланировок (например, при существенных изменениях), в рассматриваемом случае необходимо дополнительно получить разрешение

(согласие) собственников многоквартирного дома на такое использование общего имущества. А это весьма непросто. Дело в том, что при реализации такой перепланировки уменьшается размер (площадь помещений) общего имущества многоквартирного дома, а для этого, согласно Жилищному кодексу, необходимо получить согласие всех собственников жилых помещений в данном доме без исключения. Такое согласие должно быть принято на общем собрании собственников и оформлено соответствующим протоколом. Теоретически это возможно, но сложно даже при организации общего собрания в заочной форме.

Следует отметить, что Жилищный кодекс предусматривает и другой способ, позволяющий использовать площадь помещений общего имущества. А именно, в статье 36 указано, что «Объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц». Следовательно, член семьи собственника квартиры, не являющийся собственником, может обратиться к собственникам в многоквартирном доме с просьбой о передачи ему части помещений общего коридора в пользование. Разрешение принимается также на общем собрании собственников и оформляется протоколом общего собрания. Однако, в этом случае, для положительного решения вопроса потребуется две трети голосов всех собственников.

Само пользование частью общего коридора должно оформляться договором аренды недвижимого имущества в многоквартирном доме либо договором пользования частью общего имущества в многоквартирном доме.

Аналогичный подход может быть использован и при других вариантах увеличения площади квартиры за счет площадей помещений общего имущества многоквартирного дома (кладовых, колясочных, световых карманов, технических этажей, подвалов, чердаков и т.п.).

К этому же типу изменений можно отнести перепланировки, осуществляемые для целей приспособления помещений под мини-гостиницы, хостелы.

Наконец к четвертому типу можно отнести решения по изменению конфигурации квартиры, к сожалению, самовольно выполняемые собственниками, которые противоречат законодательству и техническим нормам о перепланировке. Такие изменения можно отнести к недопустимым изменениям в рамках перепланировки квартиры. Это: 1) увеличение площади жилых комнат квартиры за счет присоединения балкона или козырька; 2) увеличение площади квартиры за счет пристроя, выходящего за границы внешней стены дома (с опорами на земельный участок придомовой территории или без них); 3) надстрой помещения на покрытии дома; 4) устройство дополнительного подвального помещения; 5) объединение комнат или соседних квартир с демонтажем несущих стен; 6) объединение квартир, расположенных на разных этажах, с устройством проема в перекрытии.

Балкон, в отличие от лоджии, не является помещением. Согласно [4] балкон – выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка. В соответствии с этим определением к балкону следует относиться как к конструктивному элементу стены фасада. Известно, что в соответствии с Жилищным кодексом ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома относятся к общему имуществу в многоквартирном доме.

Кроме того, также в Жилищном кодексе (статья 15) указывается, что «Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас». Сказанное практически повторяется в [4, п. А.2.1]: «Площадь квартир определяют как сумму площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров)».

Из приведенного следует, что балконы относятся к общедомовому имуществу и, что весьма важно, не являются помещением и не добавляют площадь к общей площади многоквартирного дома. В связи с этим, работы по устройству сплошных внешних ограждений балкона и его утеплению с трансформацией этой зоны в помещение (рис. 3) однозначно добавляют некоторую площадь к общей площади дома.

Рис. 3: Пример трансформации балкона в помещение [8]



Вместе с тем, согласно Градостроительному кодексу «Реконструкция объектов капитального строительства – изменение параметров объекта капитального строительства,

его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства». Из приведенного следует, что указанная трансформация балкона относится к реконструкции дома, а не к перепланировке жилых помещений.

Аналогично обстоят дела и с вариантом увеличения площади жилых комнат квартиры, расположенных на втором этаже, за счет сооружения помещения на козырьке подъезда и последующего присоединения новой дополнительной площади к жилым комнатам квартиры. Пример такого решения приведен на рис. 4.

Рис. 4: Устройство дополнительного помещения на козырьке многоквартирного дома³



В рассматриваемом случае выполнена перепланировка 2-х комнатной квартиры на втором этаже многоквартирного дома, выразившаяся в разборке части стеновой конструкции и устройстве проема (прохода на козырек) и последующем сооружении на самом козырьке помещения площадью около 9 кв. метров. Каркас стен и покрытия помещения прикреплен к конструктивным элементам дома – несущим стенам и козырьку, которые относятся к общедомовому имуществу.

Отметим также, что встречаются и совсем экзотические решения. Так, на рис. 5 приведен пример пристроя площадью около 30 кв. метров на 3 этаже крупнопанельного дома с устройством опор на прилегающий к дому земельный участок.

³ Фото авторов

Рис. 5: Устройство дополнительного помещения в многоквартирном доме с опорами на земельный участок [8]



Для приведенных решений недостаточно согласия собственников многоквартирного дома, и они не могут быть согласованы органами местного самоуправления или узаконены судебным решением. Требуется разработка проекта реконструкции дома и получение разрешения на реконструкцию.

При этом, кроме увеличения общей площади помещений многоквартирного дома, такие изменения нарушают еще ряд требований нормативных документов. Во-первых, изменяется гидравлический и тепловой режим системы отопления дома [9], а следовательно, необходим проект переустройства системы отопления. Во-вторых, изменяется внешний вид фасадов зданий, причем не в лучшую сторону. Между тем, в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 указано, что: «1.7.2. 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. В-третьих, выполнение таких реконструкций могут нарушить требования СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» по условиям инсоляции. Явно, что пристройка на третьем этаже (рис. 5) приводит к нарушению требований инсоляции квартиры второго этажа.

В заключение следует обратить внимание на ответственность, предусмотренную законодательными актами, регулирующим жилищное законодательство Российской Федерации, за самовольную перепланировку помещений в многоквартирном доме [3]. Согласно Жилищному кодексу самовольными являются переустройство и (или)

перепланировка, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного Жилищным кодексом, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки. «Собственник помещения в многоквартирном доме, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано ... обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование» [3].

Заключение

1. Рассмотрены особенности и примеры решений по изменению конфигурации жилых помещений в многоквартирных домах, выполняемых в рамках перепланировки квартир.

2. Все многообразие решений по изменению конфигурации жилых помещений при перепланировках объединено в четыре основных типа: 1) не требующие согласования; 2) требующие согласования; 3) требующие согласования и разрешения собственников; 4) изменения конфигурации, противоречащие законодательству о перепланировке. Предложены критерии отнесения наиболее распространенных решений по изменению конфигурации жилых помещений в многоквартирном доме к основным типам перепланировок.

3. Представленная типология поможет собственникам помещений взвесить возможные последствия своих решений по перепланировке и принять обоснованное решение.

Литература

1. Корниенко, Е.Ю.; Некрасова, М.А. Перепланировка квартир жилых домов, построенных по типовым проектам, разработанным МНИИТЭП // Промышленное и гражданское строительство. 2011. № 12. С.: 25-27.
2. Овчинникова, С.В.; Чеботарева, О.Б.; Злобин, С.В. Перепланировка и переустройство жилого помещения в многоквартирном доме // Вестник СевКавГТИ. 2015. № 4 (23). С.: 162-165.
3. Пешнина, И.В.; Пешнин, А.Н. Перепланировка нежилых помещений в многоквартирном доме // Символ науки: международный научный журнал. 2021. № 1. С.: 22-25.
4. Васильева, В.О.; Шепс, Р.А.; Агафонов, М.В.; Шашин, А.В. Влияние несанкционированной перепланировки помещений на гидравлический и тепловой режим системы отопления // Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура. 2017. № 3 (2). С.: 52-59.
5. Prati, D.; et al. A user-oriented ethnographic approach to energy renovation projects in multiapartment buildings // Sustainability. 2020. Том 12. № 19. С.: 8179.
6. Ющенко, Н.А.; Гуляев, А.Д. Самовольное изменение недвижимого имущества в Российской Федерации (переустройство, перепланировка, реконструкция, смена

- функционального назначения) // Социально-экономические и технические системы: исследование, проектирование, оптимизация. 2020. № 2 (85). С.: 135-144.
7. Филипович, М.И. Перепланировка помещений в историческом центре баланс легитимности и эффективности. как сделать законный путь более привлекательным? // Вестник. Зодчий. 21 век. 2017. № 1 (62). С.: 48-49.
8. Макеев, П.В. Вопросы переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах // Гражданин и право. 2018. № 6. С.: 42-56.
9. Куцина, С.И. Переустройство и перепланировка помещений в многоквартирных домах: теоретические и правоприменительные правовые вопросы // Журнал юридических исследований. 2019. Том 4. № 3. С.: 31-33.
10. Алешкевич, А.М.; Рзаева, А.К. Пробелы в сфере правового регулирования переустройства и перепланировки жилого помещения // Юридическая наука. 2020. № 5. С.: 61-63.
11. Русин, А. Делай что хочешь, но с разрешения! Переустройство и перепланировка жилых помещений: анализ судебной практики // Жилищное право. 2012. № 12. С.: 43-58.
12. Маркова, И.В. Правовой режим балконов и лоджий в многоквартирном доме // Юридическая наука и практика. 2020. Том 16. № 4. С.: 39-47.
13. Tatoyan, S.S.; Aramyan, S.A. Characteristic Illegal Changes in Multiapartment Buildings that Lead to Damage to the Buildings During the 1988 Spitak Earthquake / International Scientific Conference "Geophysical Processes in the Earth and its Envelopes". Proceedings, ISBN 978-9941-36-147-0, Publish House of Iv. Javakhishvili Tbilisi State University, November 16-17. 2023. С.: 18-22.
14. Vranic, P.; Vasilevska, L.; Haas, T. Hybrid spatialities: Multi-storey extensions of socialist blocks of flats under post-socialist transition in Serbia, the case of Nis // Urban Studies. 2016. Том 53. № 6. С.: 1261-1277.
15. Barnabishvili, S. Housing System, Challenges, and Perspectives-The Case of Georgia // ESI Preprints. 2023. Том 19. С.: 88-88.
16. Kakhramonov, K.S.U. The main directions of improving the housing stock management system in the Republic of Uzbekistan // Theoretical & Applied Science. 2021. № 9 (101). С.: 421.
17. Бальзанников, М.И.; Шеина, Н.В. Перепланировка жилых помещений в многоквартирном доме и права соседей-собственников // Инновационный потенциал развития науки в контексте междисциплинарных исследований. Материалы XXXV Всероссийской научно-практической конференции. Ростов-на-Дону. 2021. С.: 224-226.

TYOLOGY AND FEATURES OF TECHNICAL SOLUTIONS FOR RE-PLANNING RESIDENTIAL PREMISES IN AN APARTMENT BUILDING

Mikhail Balzannikov

Doctor of Technical Sciences, Professor, Samara State University of Economics
Samara, Russia

Alexander Alekseenko

graduate student, Samara State University of Economics
Samara, Russia

Evgeny Yenin

graduate student, Samara State University of Economics
Samara, Russia

Abstract. In recent years, issues related to the redevelopment of premises in apartment buildings have become increasingly relevant due to the increase in the number of apartment-owning residents who want to carry out work on changing the configuration of residential premises to their own requests. The article provides the features analysis of the decisions made by the owners on the redevelopment of residential premises and the systematization of their typological features. In particular, all the variety of solutions for changing the configuration of residential premises is combined into four main types: 1) redevelopments that do not require coordination; 2) requiring approval; 3) requiring approval and permission; 4) configuration changes contrary to redevelopment legislation. The authors proposed criteria for classifying the most common solutions for changing the configuration of residential premises in an apartment building as the main types of redevelopments. The study is based on various regulations governing the construction and redevelopment of multi-apartment residential buildings. Specific examples for these types are given to understand and visualize the changes made. The presented typology will help the owners of the premises to weigh the possible consequences of their redevelopment decisions and make an informed decision.

Keywords: apartment building; living quarters; construct; room layout; redevelopment approval; residential rooms area.

JEL code: H31; L74; L85.

References

1. Kornienko, E.Yu.; Nekrasova, M.A. (2011) Redevelopment of apartments in residential buildings built according to standard designs developed by MNIITEP // *Industrial and civil construction*. No. 12. P.: 25-27.
2. Ovchinnikova, S.V.; Chebotareva, O.B.; Zlobin, S.V. (2015) Redevelopment and reconstruction of residential premises in an apartment building // *Vestnik SevKavGTI*. No. 4 (23). P.: 162-165.
3. Peshnina, I.V.; Peshnin, A.N. (2021) Redevelopment of non-residential premises in an apartment building // *Symbol of Science: international scientific journal*. No. 1. P.: 22-25.
4. Vasilyeva, V.O.; Sheps, R.A.; Agafonov, M.V.; Shashin, A.V. (2017) The influence of unauthorized redevelopment of premises on the hydraulic and thermal regime of the heating system // *Housing and communal infrastructure*. No. 3 (2). P.: 52-59.
5. Prati, D.; et al. (2020) A user-oriented ethnographic approach to energy renovation projects in multiapartment buildings // *Sustainability*. Vol. 12. No. 19. P.: 8179.
6. Yushchenko, N.A.; Gulyaev, A.D. (2020) Unauthorized change of real estate in the Russian Federation (rearrangement, redevelopment, reconstruction, change of functional purpose) // *Socio-economic and technical systems: research, design, optimization*. No. 2 (85). P.: 135-144.
7. Filipovich, M.I. (2017) Redevelopment of premises in the historical center balances legitimacy and efficiency. How can we make the legal route more attractive? // *Bulletin. Architect. 21 century*. No. 1 (62). P.: 48-49.
8. Makeev, P.V. (2018) Issues of reconstruction and redevelopment of residential and non-residential premises in apartment buildings // *Citizen and Law*. No. 6. P.: 42-56.
9. Kutsina, S.I. (2019) Redevelopment and redevelopment of premises in apartment buildings: theoretical and law enforcement legal issues // *Journal of Legal Research*. Vol. 4. No. 3. P.: 31-33.
10. Aleshkevich, A.M.; Rzaeva, A.K. (2020) Gaps in the sphere of legal regulation of reconstruction and redevelopment of residential premises // *Legal science*. No. 5. P.: 61-63.
11. Rusin, A. (2012) Do what you want, but with permission! Redevelopment and redevelopment of residential premises: analysis of judicial practice // *Housing Law*. No. 12. P.: 43-58.
12. Markova, I.V. (2020) Legal regime of balconies and loggias in an apartment building // *Legal science and practice*. Vol. 16. No. 4. P.: 39-47.
13. Tatoyan, S.S.; Aramyan, S.A. (2023) Characteristic Illegal Changes in Multiapartment Buildings that Lead to Damage to the Buildings During the 1988 Spitak Earthquake / *Proceedings of International Scientific Conference "Geophysical Processes in the Earth and its Envelopes"*, NOV 16-17, Tbilisi State University. P.: 18-22.

14. Vranic, P.; Vasilevska, L.; Haas, T. (2016) Hybrid spatialities: Multi-storey extensions of socialist blocks of flats under post-socialist transition in Serbia, the case of Nis // *Urban Studies*. Vol. 53. No. 6. P.: 1261-1277.
15. Barnabishvili, S. (2023) Housing System, Challenges, and Perspectives-The Case of Georgia // *ESI Preprints*. Vol. 19. P.: 88-88.
16. Kakhramonov, K.S.U. (2021) The main directions of improving the housing stock management system in the Republic of Uzbekistan // *Theoretical & Applied Science*. No. 9 (101). P.: 421.
17. Balzannikov, M.I.; Sheina, N.V. (2021) Redevelopment of residential premises in an apartment building and the rights of neighboring owners / Innovative potential for the development of science in the context of interdisciplinary research. *Materials of the XXXV All-Russian Scientific and Practical Conference*. Rostov-on-Don. P.: 224-226.

Contact

Mikhail Ivanovich Balzannikov
Samara State University of Economics
141, Sovetskaya Armiya str., Samara, 443090, Russia
mibsgasu@mail.ru

Alexander Alekseenko
Samara State University of Economics
141, Sovetskaya Armiya str., Samara, 443090, Russia
alexalexeenko1993@yandex.ru

Evgeny Yenin
Samara State University of Economics
141, Sovetskaya Armiya str., Samara, 443090, Russia
enin--ev@mail.ru