Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
«ВЫСШАЯ ШКОЛА ЭКОНОМИКИ»

Факультет права
Департамент частного права

Курсовая работа

Перепланировка как недостаток в договоре купли-продажи недвижимости

Направление подготовки:	40.03.01. – Юриспруденция
Уровень подготовки:	Бакалавр
Образовательная программа:	Право
Автор:	Субботина Ева Александровна, студент группы № БПРАВ232
Руководитель:	Громов Андрей Андреевич, Доцент, Департамент частного права

Подготовлено при информационной поддержке СПС КонсультантПлюс

Москва, 2026

Содержание

Введение 3
Глава 1. Правовое регулирование перепланировки 5
1.1. Понятие перепланировки 5
1.2. Порядок согласования перепланировки 12
Глава 2. Недостаток в виде незаконной, несогласованной перепланировки 23
2.1. Недостаток в договоре купли-продажи 23
2.2. Перепланировка как недостаток в договоре купли-продажи 32
Заключение 42
Библиография 43

Введение

Ежемесячно заключаются тысячи договоров купли-продажи недвижимости.[1] Годами несогласованность или незаконность той или иной процедуры (перепланировки, переустройства, перевода или реконструкции) может не выявляться и в неожиданный момент проявиться в том или ином виде (напр., жалоба соседа, необходимость продажи).

Собственник несет следующие риски: а) значительного уменьшения рыночной стоимости ввиду необходимости устранения будущим собственником; в случаях вынесения решения о приведении в первоначальный вид: б) приобретения доли на разделенное помещение, в) приобретения нескольких помещений вместо одного, особенно, если помещение приобреталось, напр., для жилья, г) приобретения переведенного помещения, покупатель утрачивает жилье или помещение для осуществления предпринимательской деятельности; в случае применения санкций: д) запрета на распоряжение имуществом на время такого устранения; е) вынесения решения о принудительной продаже с торгов (если предыдущее решение суда о приведении в первоначальный вид не исполняется); ж) во всех случаях, упомянутых в п. а-е, покупатель несет бремя устранения последствий незаконности перепланировки (если самостоятельно согласует перепланировку, будет вынужден ввиду решения суда, а также если другой покупатель в цепочке купли-продажи также защитит свое право).

Учитывая малую разработанность темы, настоящее исследование посвящено поиску гармонизации правоотношений между покупателем и продавцом во время переговоров на сделке относительно выполненной перепланировки, анализу практики по вопросам защиты прав покупателя и применения норм о недостатках в договоре купли-продажи недвижимости.

---

[1] *Лунькова В.* Росреестр зафиксировал рекордное число сделок с жильем в Москве // РБК: сайт. – URL: https://realty.rbc.ru/news/66ba1cae9a794710b95c64e1 (дата обращения: 10.06.2026).

Автором использованы основные методы: формально-юридический, сравнительно-правовой, исторический.

Глава 1. Правовое регулирование перепланировки

1.1. Понятие перепланировки

Следует различать следующие понятия: перепланировка, переустройство, переоборудование, перевод жилого помещения в нежилое и наоборот, реконструкция. Для целей настоящего исследования будут использоваться все понятия, кроме реконструкции, так как ее регулирование по большей мере отличается от остальных процедур и может стать предметом отдельного исследования. Однако здесь ее определение будет представлено ниже для сравнения с остальными понятиями.

Перепланировка, переустройство и переоборудование не выходят за пределы площади помещения, в отличие от реконструкции. Наряду с перепланировкой, как правило, могут проводиться и переустройство, переоборудование. Перевод жилого помещения в нежилое и наоборот может предусматривать проведение перепланировки, переустройства, переоборудования, реконструкции.

Понятия перепланировки, переустройства и порядок их проведения закреплены в главе 4 Жилищного кодекса РФ (далее - “ЖК РФ”), применяются различные нормативно-правовые акты органов государственной власти, органов государственной власти субъектов, органов местного самоуправления, на примере которых в следующем п. настоящего исследования будет разбираться порядок ее проведения.

Сохранение и улучшение помещения, как обязанность владельцев, может осуществляться помимо капитального и текущего ремонта также посредством перепланировки и переустройства.[2] Так, под **переустройством** помещения в многоквартирном доме (далее - “МКД”) законодатель понимает установку,

---

[2] *Корнеева И. Л.* Жилищное право Российской Федерации : учебник для вузов / И. Л. Корнеева. — 5-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 319 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-20401-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/558081 (дата обращения: 10.06.2026). С. 106.

замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в МКД.[3]

К переустройству также относят: установку новых и перестановку существующих газовых приборов с прокладкой дополнительных подводящих сетей, установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, замену, перенос и установку дополнительного оборудования с увеличением энерго-, водопотребления и с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей,[4] утепление балкона или лоджии (за исключением замены окон и балконных дверей с низкой энергоэффективностью на окна и балконные двери с улучшенными качествами)[5] и др. Цели проведения переустройства не ограничены, а основным его критерием выделяют необходимость внесения изменений в техпаспорт жилого помещения.[6]

Переоборудование в федеральном законе не упоминается, однако в постановлении Госстроя РФ от 27.09.2003 указано, что оно может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов,

---

[3] "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 02.05.2026) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. Ст. 25 ч. 1.

[4] *Николюкин С. В.* Жилищное право : учебник и практикум для среднего профессионального образования / С. В. Николюкин. — 2-е изд. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 274 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-18706-9. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/565206 (дата обращения: 10.06.2026). С. 67, 68.

[5] <Письмо> Минстроя России от 03.03.2020 N 6370-ОГ/04 <О порядке переустройства, перепланировке жилых помещений> // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_350350/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

[6] Жилищное право : учебник и практикум для вузов / под редакцией А. О. Иншаковой, А. Я. Рыженкова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 424 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-17327-7. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/567844 (дата обращения: 10.06.2026). С. 118.

электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.[7]

В литературе отмечается, что переоборудование проводится для приспособления помещений к новому функциональному назначению.[8] Тем не менее переоборудование не сильно отличается от переустройства, в большинстве случаев даже отождествляется в литературе[9] и на практике, так как сложно за неимением законодательного регулирования переоборудования вычленить его признаки. В настоящей работе для двух этих понятий для удобства также будет использоваться общее понятие “переустройство”.

Под **перепланировкой** понимается изменение границ и (или) площади такого помещения, и (или) образование новых помещений (в том числе в случаях изменения границ помещений в МКД, т.е. объединения смежных помещений, принадлежащих собственнику), и (или) изменение его внутренней планировки (в том числе без изменения границ и (или) площади помещения).[10] В литературе дается следующее определение: перепланировка - это изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, в пределах общей площади помещений без изменения их назначения.[11]

Перепланировка жилых помещений может включать в себя: 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,

---

[7] Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 (с изм. от 22.06.2022) "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44772/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. П. 1.7 - 1.7.4.

[8] Жилищное право… С. 118, 119.

[9] Там же. С. 119.

[10] Жилищный кодекс РФ. Ст. 25 ч. 2.

[11] *Николюкин С. В.* Указ. соч. С. 71.

ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров,[12] устройство несущих стен, проемов в них и их заделка, устройство перегородок в домах с деревянными перекрытиями[13] и др.

Перепланировка отличается от текущего ремонта, напр., текущим ремонтом будет считаться замена отделочных покрытий стен, полов, потолков, наружных столярных элементов без изменения рисунка и цвета, замена без перестановки инженерного оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству.[14] При этом следует понимать, что ремонт и перепланировка - понятия взаимосвязанные, когда осуществляется ремонт, может проводиться и перепланировка, когда же проводится перепланировка - всегда осуществляется ремонт.

Понятие **перевода** жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение (далее - “перевод”) регулируется жилищным и градостроительным законодательством, чем в том числе отличается от перепланировки и переустройства.[15] Перевод определяется в литературе, как изменение назначения жилого или нежилого помещения в целях использования для проживания или для иных целей, в том числе для осуществления предпринимательской деятельности.[16]

Причины для осуществления данной процедуры могут быть различными: отсутствие свободных помещений соответствующей категории в том или ином районе, изменившиеся потребности владельцев недвижимости.[17] Перевод

---

[12] Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 (с изм. от 22.06.2022) "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176). П. 1.7.1.

[13] *Николюкин С. В.* Указ. соч. С. 68.

[14] *Свит Ю. П.* Жилищное право : учебник и практикум для вузов / Ю. П. Свит. — 4-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 269 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-16781-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/560623 (дата обращения: 10.06.2026). С. 61.

[15] Жилищный кодекс РФ. Ст. 22 ч. 1.

[16] *Николюкин С. В.* Указ. соч. С. 64.

[17] Жилищное право… С. 104.

необходим, если помещение предполагается использовать в иных целях в качестве основных, а не факультативных к необходимому назначению помещения.[18]

В литературе отмечается, что федеральное регулирование вышеперечисленных процедур является достоинством и значительно упрощает квалификацию на практике, однако же, так или иначе возникает следующая проблема: ЖК РФ урегулированы соответственно перепланировка, переустройство помещений, которые находятся в МКД. Ранее ЖК РФ также не регулировал до 2019 года проведение данных процедур в нежилых помещениях.[19] Отдельного акта, регулирующего перепланировку, переустройство в помещениях, не находящихся в МКД - нет, в том числе похожих институтов.

На данный момент на практике это решается через аналогию ЖК РФ или ГрК РФ[20], что значительно затрудняет гражданский оборот и необоснованно

---

[18] *Свит Ю. П.* Указ. соч. С. 61.

[19] Федеральный закон "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме" от 27.12.2018 N 558-ФЗ (последняя редакция) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314689/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

[20] Апелляционное определение Верховного Суда Республики Крым от 06.11.2024 N 33-2608/2024 (УИД 91RS0009-01-2023-000097-78) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOUG&n=241566#JBLTWMVyoRnGRhjM (дата обращения: 14.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. ; <Письмо> Росреестра от 30.01.2025 N 13-0728-АБ/25 “О направлении методических рекомендаций” // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_497856/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. ; Постановление Правительства Москвы от 27.08.2012 N 432-ПП (ред. от 14.04.2026) "О перечне случаев, при которых получение разрешения на строительство не требуется"// КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?from=137892-0&req=doc&base=MLAW&n=443470&rnd=6sl0hA#nHrWWMVmkOdsDR5P1 (дата обращения: 14.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. В Москве не требуется разрешение на строительство для данных работ. ; *Михайлов В.* Нужно ли разрешение на перепланировку в нежилом здании // РБК новости: сайт. – URL: https://companies.rbc.ru/news/sj2xi91pPK/nuzhno-li-razreshenie-na-pereplanirovku-v-nezhilom-zdanii/ (дата обращения: 14.06.2026).

накладывает на его участников дополнительные издержки, в связи с тем, что, нет законодательного порядка проведения и согласования.

На круглых столах обсуждаются предполагаемые поправки и возможные решения этой ситуации, но пока это не доходит до необходимой инстанции.[21] В связи с тем, что реконструкция приводится в настоящем исследовании только для того, чтобы различить ее с остальными рассматриваемыми процедурами, здесь не будет исследоваться вопрос регулирования нежилых помещений, не находящихся в МКД, и будет рассмотрен в следующей работе.

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) в Градостроительном кодексе РФ (далее - “ГрК РФ”) определяется как изменение его параметров, частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.[22]

В литературе отмечается, что перепланировка отличается от реконструкции как по объекту (с одной стороны - помещения в МКД, и здания, сооружения, помещения - с другой), так и по характеру и последствиям производства работ (с одной стороны - изменение отдельных пространственных или технических характеристик в рамках объекта капитального строительства, и изменение его

---

[21] См. об этом: «ОПОРА РОССИИ» совместно с Гильдией Риэлторов Москвы провела круглый стол о перепланировках и самостроях // Опора России: сайт. – URL:https://opora.ru/news/otraslevoe-razvitie/opora-rossii-sovmestno-s-gildiey-rieltorov-moskvy-provela-kruglyy-stol-o-pereplanirovkakh-i-samostroyakh/ (дата обращения: 10.06.2026). ; Экспертов «ОПОРЫ РОССИИ» приглашают к обсуждению изменений в перепланировках нежилых объектов // Опора России: сайт. – URL:https://opora.ru/news/otraslevoe-razvitie/ekspertov-opory-rossii-priglashayut-k-obsuzhdeniyu-izmeneniy-v-pereplanirovkakh-nezhilykh-obektov/ (дата обращения: 10.06.2026).

[22] "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 23.03.2026) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. Ст. 1 п. 14.

параметров, частей - с другой).[23] Понятие реконструкции имеет более широкий смысл, включая в себя специальные процедуры и работы.[24] При этом следует понимать, что изменение внутренних параметров помещения с одновременным изменением внешних параметров за счет пристройки подлежит квалификации как реконструкция.[25]

Реконструкция предусматривает частичные изменения в несущих конструкциях и (или) в архитектурном облике здания, при этом важно соблюдение требований строительных, санитарно-гигиенических и др. нормативных актов. По общему правилу не допускаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик жилых домов (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений).[26]

Порядок проведения реконструкции более сложный и длительный, так, напр., требуется проведение инженерных изысканий, получение разрешения на строительство и на ввод в эксплуатацию, больший пакет документов.[27]

Таким образом, в данном исследовании будут использованы следующие понятия: перепланировка, переустройство и перевод. Реконструкция затрагиваться не будет, так как она имеет свои процедурные особенности и затрагивает внешние границы помещения.

---

[23] *Свит Ю. П.* Указ. соч. С. 55, 56.
[24] Жилищное право… С. 127.
[25] "Обзор судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.12.2023) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_464516/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. П. 3, 5, 9. “Замена балконного профиля остекления с деревянного на металлопластиковый не является реконструкцией”.
[26] Жилищное право… С. 125.
[27] Градостроительный кодекс РФ. Гл. 6.

1.2. Порядок согласования перепланировки

Понятие **перепланировки** и других смежных с ней процедур направлены на обеспечение безопасности эксплуатации зданий и помещений.[28] Порядки согласования перепланировки и переустройства схожи, поэтому в исследовании они будут рассматриваться в комплексе с необходимыми уточнениями для каждой. Для удобства будет использоваться понятие “перепланировка” для обеих процедур.

Перепланировка регулируется ЖК РФ, а также актами на уровне субъектов, муниципальных образований, которыми устанавливаются правила оказания услуг, Верховным судом РФ даются разъяснения[29]. ЖК РФ предусматривает разрешительный порядок осуществления перепланировки, которая подлежит согласованию в органах местного самоуправления и влечет необходимость внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - “ЕГРН”) или осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на образованные помещения.[30] Любые перечисленные действия по перепланировке, не требующие изменений в техническом паспорте, не могут ею быть.[31]

Государственные органы осуществляют согласование, устанавливают режим и сроки производства ремонтно-строительных работ, контролируют их проведение и осуществляют приемку результатов. Проведение работ контролируется также в зависимости от способа управления МКД управляющей организацией либо товариществом собственников недвижимости (далее - “ТСЖ”) или жилищным кооперативом, так, ведется журнал работ, проводится

---

[28] *Свит Ю. П.* Указ. соч. С. 56.
[29] См.: Обзор ВС РФ от 13.12.2023. П. 10.
[30] Жилищный кодекс РФ. Ст. 25 ч. 2, ст. 14 ч. 1 п. 7.
[31] *Корнеева И. Л.* Указ. соч. С. 114.

приемка и проверяется на соответствие требованиям законодательства и технических нормативов, а также проекту.[32]

Для согласования перепланировки лицу следует подать заявление в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения помещения непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством РФ порядке соглашением о взаимодействии.[33]

Заявление может подать собственник или уполномоченное им лицо, а также наниматель по ЖК РФ, в утвержденной форме заявления приводится также арендатор, как было выше сказано, для согласования перепланировки в нежилом помещении в МКД. В заявлении указываются (в том числе для защиты интересов лиц, проживающих по соседству) обязанности: осуществить работы в соответствии с проектом, обеспечить свободный доступ уполномоченному органу для проверки хода работ, осуществить работы в установленные сроки и режиме.[34]

Проектная документация представляется в виде выполненных специализированными проектными организациями исполнительных чертежей и технического заключения о допустимости и безопасности работ. Перепланировка, ведущая к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, в работе инженерных систем и (или) установленного

---

[32] *Свит Ю. П.* Указ. соч. С. 64.

[33] Жилищный кодекс РФ. Ст. 26. ; Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 (с изм. от 22.06.2022) "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176). П. 1.7.2, 1.7.3.

[34] Приказ Минстроя России от 04.04.2024 N 240/пр "Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме" (Зарегистрировано в Минюсте России 16.05.2024 N 78179) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_476589/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускается.[35]

Заявитель вправе не предоставлять, орган запрашивает самостоятельно, следующие документы: правоустанавливающие, технический паспорт, заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.[36] Органом выдается расписка о получении документов.

Для проведения перепланировки требуется согласие сособственников помещения.[37] Необходимо также согласие всех членов семьи нанимателя по договору социального найма, если подается не собственником,[38] других собственников комнат в коммунальной квартире при изменении размера общего имущества (увеличения или уменьшения).[39]

Не требуется согласия всех собственников помещений МКД, за исключением, если перепланировка невозможна без присоединения к ним части общего имущества, т.е. его уменьшения (потенциально увеличением может быть расширение, напр., тамбура за счет уменьшения площади квартиры без осуществления проемов в несущей стене); такое согласие обязательно.[40]

---

[35] Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда от 27.09.2003 № 170. П. 1.7.2.

[36] Жилищный кодекс РФ. Ст. 26 ч. 2.1. ; Обзор ВС РФ от 13.12.2023. П. 7.

[37] "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025, с изм. от 25.03.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2025) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. Ст. 247 ч. 1, ст. 253 ч. 1.

[38] Жилищный кодекс РФ. Ст. 26 ч. 2 п. 5.

[39] Обзор ВС РФ от 13.12.2023. П. 12.

[40] Жилищный кодекс РФ. ст. 26 ч. 2, ст. 40 ч. 2. ; Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 07.03.2025) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_62293/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. ; Обзор ВС РФ от 13.12.2023. П. 11.

Предусмотрено единогласное согласие[41], что фактически невозможно. При этом Гражданский кодекс РФ (далее - “ГК РФ”) запрещает распоряжение общим имуществом, в т.ч. в пользу собственников в этом же МКД.[42] Похоже, что эта коллизия решается только признанием в судебном порядке общего имущества не общим, т.е. не имеющим соответствующих признаков, а также передачей в аренду с согласия всех собственников.[43] Можно сделать вывод о том, что норма применяется в случае уменьшения имущества без его присоединения к помещению собственника, напр., в случае производства проема в несущей стене, обособленного выхода при переводе.[44]

ЖК РФ прямо не предусматривает возможности оспаривания перепланировки другими собственниками, жилищным кооперативом или ТСЖ. Есть возможность, если предполагает вторжение в общее имущество МКД и если собственник не совершил необходимых действий по получению согласия собственников помещений дома. Не исключает возможности защиты путем использования гражданско-правовых способов защиты, в том числе по 304 ГК РФ.[45] В случаях, когда самовольно возведенный объект не является новым объектом или создает угрозу жизни и здоровью граждан, заинтересованные лица вправе на основании п.1 ст. 1065 ГК РФ обратиться в суд с иском о запрещении

---

[41] Жилищное право… С. 119. “Жилищный кодекс РФ решает данные вопросы противоречиво” (поскольку в контексте присоединения общего имущества единогласие является исключением из общих правил принятия решений - Е.А.).

[42] Гражданский кодекс РФ. Ст. 290 п. 2.

[43] См., напр.: определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 05.02.2026 по делу № 88-2225/2026 (УИД 77RS0005-02-2024-015220-51) // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ002&n=198968&cacheid=52C13020E4887B1B58F6B7B68B175932&mode=splus&rnd=0.6963807959028634#kFD9QMVJ9HyzzjxB (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия. ; Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 24.02.2026 № 88-5281/2026 (УИД 50RS0048-01-2023-010711-77) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ001&n=242681#hYsz9MVeu2ARxpP21 (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. ; Обзор ВС РФ от 13.12.2023. П. 13.

[44] Обзор ВС РФ от 13.12.2023. П. 11.

[45] Цит. по: *Свит Ю. П.* Указ. соч. С. 66. Определение КС РФ от 16.12.2010 №1581-О-О, п. 1 Обзора судебной практики ВС РФ за четвертый квартал 2011.

деятельности по эксплуатации данного объекта.[46] При этом для сособственников помещения или здания возможен иск о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права.[47]

Таким образом, к заявлению следует приложить следующие документы: а) правоустанавливающие, б) проект перепланировки, в) технический паспорт помещения, г) протокол общего собрания собственников помещений в МКД в случае уменьшения общего имущества, д) согласие сособственников помещения, членов семьи нанимателя, е) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры.

Случаи отказа в согласовании перепланировки указываются в закрытом перечне: а) непредоставление необходимых документов, в том числе если отсутствуют документы, которые заявитель вправе не предоставлять, и он отказывается их предоставить, б) предоставление в ненадлежащий орган, в) несоответствие проекта перепланировки требованиям законодательства.[48] Несмотря на, казалось бы, немногочисленный перечень, на практике орган может под этими критериями подразумевать почти любые обстоятельства.

Также на практике существует необходимость согласования уже выполненной перепланировки. Самовольной можно признать перепланировку, если отсутствует документ, подтверждающий принятие органом решения о ее согласовании, или перепланировка согласована, но проведена с нарушением проекта.[49] Разница между самовольной постройкой и самовольной перепланировкой состоит в конечном результате незаконных действий, а именно в создании нового объекта недвижимости[50], но нормы ст. 222 ГК РФ напрямую

---

[46] Жилищное право… С. 128.

[47] Цит. по: Основные положения гражданского права : постатейный комментарий к статьям 1–16.1 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 1.0] / А. В. Асосков, В. В. Байбак, Р. С. Бевзенко [и др.] ; отв. ред. А. Г. Карапетов. – Москва : М-Логос, 2020. С. 984. Постановление Президиума ВАС РФ от 25 октября 2011 г. № 5910/11.

[48] Жилищный кодекс РФ. Ст. 27 ч. 1.

[49] Жилищное право… С. 127.

[50] Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав".

применимы к нежилым помещениям в виду того, что отсутствует понятие перепланировки нежилых помещений, не находящихся в МКД.[51]

Однако законодательством такой порядок не установлен ни в полномочиях для согласования, ни для отказа в согласовании.[52] Такая возможность предусмотрена рядом муниципальных и судебных актов.[53] В литературе отмечают необходимость согласования в судебном порядке, который предусмотрен законом, при этом другие сторонники говорят о том, что предусмотренное право суда не ограничивает возможность согласования во внесудебном порядке, что по сути, предполагает толкование contra legem.[54] Обязанность распространяется и на нового собственника помещения, меры ответственности за которую будут подробнее рассматриваться в п. 2.2 настоящего исследования.

По завершении работ лицу необходимо обратиться с заявлением о проведении приемки и оформлении акта о завершении перепланировки. На основании данного акта вносятся сведения в техническую документацию на жилое помещение.[55] Переустройство считается завершенным со дня

“Положения ст. 222 не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости”.

[51] Жилищное право… С. 128. ; Обзор ВС РФ от 13.12.2023. П. 8.

[52] Жилищный кодекс РФ. ст. 14 ч. 1 п. 7, ст. 27 (исчерпывающий перечень - Е.А.).

[53] См., напр.: постановление Правительства Москвы от 25.10.2011 №508-ПП “Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах” (приложение № 2) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MLAW&n=129852#j2Og9MVAlwOWWJE4 (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. П. 1.4.3. В городе Москве предусмотрено согласование в Мосжилинспекции. ; Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 01.04.2022 № 88-2658/2022 (УИД 38RS0035-01-2021-000188-11) // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=13643B4EBA0FBD73BEFEACF07F48954B&mode=fullsplus&base=KSOJ008&n=64413&BASENODE=IiIiMSwyNTYwOCwyODY4MCIiLCIiMiwyMTcsS1NPSiIiLCIiMiwyMTksU09KIiIsIiIyLDIsQVJCIiIi&rnd=0.6963807959028634#jvG7QMVdLRJDODcU (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия. В Иркутской области в судебном порядке. ; Обзор ВС РФ от 13.12.2023. П. 2.

[54] Жилищное право… С. 123. ; Жилищный кодекс РФ. Ст. 29 ч. 4.

[55] *Свит Ю. П.* Указ. соч. С. 64.

утверждения данного акта, а перепланировка - со дня внесения сведений в ЕГРН или осуществления государственного кадастрового учета образования помещений и государственной регистрации права на образованные помещения.[56]

Внесение изменений в технический паспорт. Здесь следует разграничивать следующие понятия: технический план и технический паспорт. Технический план необходим для государственного кадастрового учета и внесения сведений в ЕГРН.[57] При направлении органом согласования на регистрацию в ЕГРН обязательно приложение технического плана, но не паспорта.[58] Техническая инвентаризация и паспортизация осуществляется для сбора информации об объектах недвижимости и ее мониторинга, в том числе в случае проведения перепланировки, в городе Москве эти полномочия осуществляет МосгорБТИ.[59]

До 2023 года изменения нужно было внести только в технический паспорт,[60] что несло за собой сложности в виде несоответствия сведений об объекте в сведениях ЕГРН и техническом паспорте, сейчас же предусмотрена необходимость внесения изменений в ЕГРН, отчего может показаться, будто вносить изменения в технический паспорт не нужно, однако это не так.

---

[56] *Аверьянова М. И.* Жилищное право : учебник для среднего профессионального образования / М. И. Аверьянова. — 2-е изд. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 192 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-12916-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/580240 (дата обращения: 11.06.2026). С. 51.

[57] Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.05.2026) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2026) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. Ст. 24 ч. 1.

[58] ФЗ “О госрегистрации недвижимости”. Ст. 19 ч. 1.10.

[59] Жилищный кодекс РФ. Ст. 13 ч. 1.1, ст. 26 ч. 2 п. 4. ; Постановление Правительства Москвы от 17 марта 2017 г. N 106-ПП "О Порядке организации технического учета в городе Москве, внесении изменений в правовые акты города Москвы и признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) города Москвы" // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MLAW&n=176991 (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. П. 5, п. 1.2, 1.7, пп. 2 п. 2.1.

[60] Федеральный закон "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 19.12.2023 N 608-ФЗ (последняя редакция) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_464790/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. Ст. 1 п. 2, ст. 3 п. 2.

Установлена обязанность внесения изменений собственниками в технический паспорт.[61] Когда-то будет необходимо продать квартиру, и свежий технический паспорт могут потребовать на сделке банк или покупатель, кроме того, внесение изменений в ЕГРН по сделке могут приостановить в связи с несоответствием данных, что, безусловно, не входит в полномочия Росреестра, однако оспаривание его решений может быть чревато экономическими и временными затратами.[62] На сайте МосгорБТИ можно ознакомиться с порядком: если технический план заказывался у другой организации, собственнику необходимо заказывать выход техника-инвентаризатора для внесения изменений в технический паспорт.[63]

Остается открытым вопрос о необходимости внесения изменений в ЕГРН собственниками, согласовавшими перепланировку до 01.01.2024 года, закон не имеет ретроспективного действия, однако в случае проведения сделки, представляется, все же придется осуществить данную процедуру.[64] Кроме того, после объединения органов сведения могут быть внесены автоматически.[65]

Так, на примере города Москвы: орган, осуществляющий функции согласования - Мосжилинспекция.[66] В каждом административном округе города

---

[61] Гражданский кодекс РФ. Ст. 210. ; Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 №170. П. 1.6.

[62] Постановление Арбитражного суда Московской области от 04.03.2025 № Ф05-31214/2024 по делу №А40-131169/2024 // КонсультантПлюс: сайт. URL:https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AMS&n=550707#WUzz9MVfOimfEhfe (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

[63] Как согласовать перепланировку квартиры или помещения (в многоквартирном доме)? // МосгорБТИ: сайт. – URL: https://www.mosgorbti.ru/document-purpose.aspx?id=21 (дата обращения: 10.06.2026).

[64] ФЗ от 19.12.2023 N 608-ФЗ. Ст. 3.

[65] Постановление Правительства РФ от 30.07.2022 N 1359 (ред. от 19.10.2024) "О публично-правовой компании "Роскадастр" (вместе с "Уставом публично-правовой компании "Роскадастр", "Положением о наблюдательном совете публично-правовой компании "Роскадастр") // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_423411/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

[66] Постановление Правительства Москвы от 26.07.2011 №336-ПП “Об утверждении Положения о Государственной жилищной инспекции города Москвы” // КонсультантПлюс: сайт.URL:https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MLAW&n=127238#zXzf9MVsNix0nxV6 (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. П. 4.2.18.

Москвы создано ее подразделение.[67] Регламентировано ее проведение так называемым Постановлением № 508, в котором содержатся региональные особенности осуществления перепланировки, которые могут отличаться в том числе ввиду погодных условий.[68] Заявление можно с 2025 года подать только в электронном виде на сайте mos.ru.[69]

Перевод[70] из жилого в нежилое и наоборот имеет некоторые особенности, в том числе в регулировании, хотя в литературе отмечается, что порядок его проведения в основном аналогичен перепланировке.[71] В данной процедуре имеет значение вопрос разграничения жилых и нежилых помещений, однако это не является темой настоящего исследования.

---

[67] *Корнеева И. Л.* Указ. соч. С. 116.

[68] Постановление Правительства Москвы от 25.10.2011 №508-ПП “Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах” // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MLAW&n=129852#j2Og9MVAlwOWWJE4 (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. ; Постановление Правительства Москвы от 15.11.2005 №883-ПП “О реализации положений ЖК РФ и правовых актов города Москвы, регулирующих переустройство, перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах” // КонсультантПлюс: сайт. URL:https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MLAW&n=67898#iblg9MVYHjiM66be2 (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

[69] Согласование переустройства, перепланировки помещения в многоквартирном доме // Официальный сайт Мэра Москвы: сайт. – URL: https://www.mos.ru/pgu2/landing/target/7700000010000002842/ (дата обращения: 10.06.2026).

[70] См. об этом: Жилищный кодекс РФ. Гл. 3, ст.ст. 36, 40, 44-48. ; Гражданский кодекс РФ. Ст. 288 ГК РФ. ; Градостроительный кодекс РФ. Ст. 1 ч. 9, ст. 37. ; Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 19.10.2024) "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" // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. ; Постановление Правительства РФ от 10.08.2005 N 502 "Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение" // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_55033/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. ; Постановление Правительства Москвы от 27 октября 2015 г. N 692-ПП "О переводе жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) помещения, признании нежилых помещений жилыми помещениями, пригодными для проживания" (с изменениями и дополнениями) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MLAW&n=166048#8XBf9MVdBthj6V0O (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

[71] *Аверьянова М. И.* Указ. соч. С. 50.

Условия перевода жилых в нежилые: а) обособленность помещения и возможность оборудования самостоятельного входа[72]; б) перевод всего помещения, не его части, при условии неиспользования впоследствии для проживания; в) допустимость в МКД на первом этаже и последующих лишь в случае, когда этажом ниже расположено помещение, являющееся нежилым. Перевод не допускается в наемном доме, в целях осуществления религиозной деятельности, а также если право собственности обременено правами третьих лиц, чем отличается существенно от перепланировки.[73]

При переводе должны соблюдаться требования ГрК РФ, в частности, касающиеся территориального зонирования.[74] Условия перевода нежилых в жилые в целом идентичны с соблюдением требований к жилым помещениям.[75]

Для осуществления перевода требуется, в отличие от порядка согласования перепланировки, согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, безусловное согласие всех собственников помещений в МКД[76], поэтажный план дома, который вместе с правоустанавливающими документами и техническим планом заявитель вправе не предоставлять.[77]

---

[72] Обзор ВС РФ от 13.12.2023. П. 4. “Оборудование отдельного входа в помещение многоквартирного дома посредством разрушения части его внешней стены, являющейся несущей конструкцией, относится к реконструкции.”

[73] Жилищный кодекс РФ. Ст. 23. ; Жилищное право… С. 100, 101. “Для размещения объектов, оказывающих вредное воздействие на человека и запрещенных п. 4.10-4.15 “СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003”; для размещения складов, камер хранений и других пожароопасных помещений, запрещенных СНиП 31-06-2009 “Общественные здания и сооружения”.”

[74] Градостроительный кодекс РФ. Ст. 35 п. 3. ; Цит. по: *Свит Ю. П.* Указ. соч. С. 69. Определение судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 10.11.2015 №89-КГ15-9. В удовлетворении требования о переводе отказано, так как земельный участок относится к землям рекреационного назначения - вид использования объекта недвижимости в случае его перевода из жилого в нежилое вступает в противоречие с основными и вспомогательными видами разрешенного использования.

[75] Жилищный кодекс РФ. Ст. 22 п. 4. ; Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47.

[76] *Иванов А. А.* Жилое в нежилое: регулирование или запрет? // Закон.ру: сайт. – URL:https://zakon.ru/blog/2019/1/21/zhiloe_v_nezhiloe_regulirovanie_ili_zapret (дата обращения: 10.06.2026). Фактический запрет на перевод.

[77] Жилищный кодекс РФ. Ст. 23 ч. 2 п. 7.

Основания отказа в переводе практически идентичны с перепланировкой[78], так, входит в перечень и несоответствие проекта перепланировки, кроме того, практически всегда необходимо проводить наряду с переводом перепланировку и получать согласие собственников недвижимости в МКД, так как необходимым условием является наличие отдельного входа.[79]

В литературе отмечается, что такое основание, как несоблюдение условий перевода помещений, оставляет слишком большой простор для административного усмотрения и является одной из причин коррумпированности.[80] Акт приемочной комиссии является основанием для проведения инвентаризационных обмеров и внесения изменений в учетно-техническую документацию.[81]

[78] Жилищный кодекс РФ. Ст. 22 п. 1.
[79] Постановление Госстроя от 27.09.2003 №170. П. 4.2.4.9. Не допускается расширять и пробивать проем в крупнопанельных и крупноблочных зданиях.
[80] *Корнеева И. Л.* Указ. соч. С. 122.
[81] *Свит Ю. П.* Указ. соч. С. 70.

Глава 2. Недостаток в виде незаконной, несогласованной перепланировки

2.1. Недостаток в договоре купли-продажи

Недостаток можно определить как порок вещи или прав на нее. Существуют различные классификации, напр.: явные и скрытые, подразумеваемые и неподразумеваемые, устранимые и неустранимые, существенные и несущественные, юридические и материальные.

Последняя классификация несет в себе подспорье их разграничения (материальные недостатки как физические и юридические как наличие прав третьих лиц и обременений, однако не всегда можно определить природу недостатка в случаях согласованных качеств, напр., машины и отмены ее регистрации).[82]

Тем не менее, встречается позиция, что несогласованная перепланировка является юридическим недостатком[83], с чем можно было бы поспорить. Как представляется, данный вывод делается на основании того, что в судебном порядке может быть предусмотрено обременение (арест) до устранения нарушений собственником в виду отсутствия разрешения органов, а также наличие технической и разрешительной документации на проведение перепланировки, в том числе внесенные сведения в ЕГРН.

---

[82] *Егоров А.В.* Материальные недостатки предмета купли-продажи в российском праве // Проблемы гражданского права в судебной практике и законодательстве : сборник статей, посвященный юбилею профессора Василия Владимировича Витрянского (с аудиоприложением) / отв. ред. Е. А. Суханов. – Москва : Статут, 2021. С. 61. ; Общие положения о купле-продаже, поставка товара и купля-продажа недвижимости : комментарий к статьям 454–491, 506–524, 549–558 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 1.0] / Отв. ред. А. Г. Карапетов. – Москва : М-Логос, 2023. – 1254 с. – (Комментарии к гражданскому законодательству #Глосса.). С. 345. “Юридический дефект, по терминологии § 435 ГГУ, может оказаться понятием, которое шире по охвату, чем наличие в проданном товаре скрытых обременений в виде прав или притязаний третьих лиц или отсутствие у продавца распорядительной власти.”

[83] Исполнение и прекращение обязательства : комментарий к статьям 307–328 и 407–419 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 2.0] / Отв. ред. А. Г. Карапетов. – Москва : М-Логос, 2022. – 1496 с. – (Комментарии к гражданскому законодательству #Глосса.). С. 1149.

С другой стороны, перепланировка может нести в себе и физические недостатки, которые могли не согласоваться сторонами, как напр., сама планировка. Такими недостатками могут выступать нарушения систем водоснабжения, теплоизоляции и прочих вытекающих последствий из выполненой перепланировки, также перепланировка выявляется в рамках обязанности проверки товара (осмотра), который характерен только для материальных недостатков.[84] В связи с этим, перепланировку можно отнести к еще одному примеру в рамках подспорья между юридическими и материальными недостатками.

При этом, представляется правильным оговорка о том, что классификация не несет в себе значительного веса, поскольку последствия их наступления должны быть унифицированы.[85]

Материальный недостаток тесно связан с понятием качества вещи, которое в литературе определяется как ее свойство (фактическое состояние вещи, в том числе внешняя среда, напр., у объектов недвижимости, т.е. инфраструктура, соседние земельные участки и пр.,[86] в том числе которые носят неосязаемый характер, напр., год изготовления товара, предыдущее использование и пр.).[87]

Согласование качества товара может быть выражено устно, если для сделки не требуется письменная форма, однако таких договоров купли-продажи мало.[88] Стороны могут ссылаться, например, на общие формулировки “как есть”.[89]

В литературе выделяются следующие проблемы законодательного регулирования и практического применения норм о недостатках:

а) предлагается иерархия качеств вещи: договорные, цель использования, обычные свойства и пригодность использования по обычному назначению;

---

[84] *Егоров А.В.* Указ. соч. С. 89.
[85] Общие положения о купле-продаже… С. 347, 470.
[86] *Егоров А.В*. Указ. соч. С. 50.
[87] Общие положения о купле-продаже… С. 470.
[88] Общие положения о купле-продаже… С. 473.
[89] Там же. С. 505.

б) отсутствие подразумеваемой цели использования (напр., если приобретается вещь двойного назначения) - расширительное толкование абз. 2 п. 2 ст. 469 ГК РФ;

в) безапелляционная обязанность продавца предоставить товар в связи с целями приобретения покупателем (если всё равно купил покупатель, хотя продавец уведомил о том, что товар не подходит) - ограничительное толкование абз. 2 п. 2 ст. 469 ГК РФ;

г) что такое обычное использование (выводиться должно из вида товара и и из сферы деятельности, к которой принадлежит покупатель, ориентация на среднего покупателя[90] или “особенностей конкретно сложившихся отношений с учетом, в частности, покупной цены, а также пригодности вещи к обычному или предусмотренному договором употреблению”[91]);

д) пробел для коммерсантов в том случае, когда о качествах вещи сделаны заявления изготовителем;

е) пробел - ненадлежащий монтаж, неправильная инструкция, предоставление иной вещи, в неправильном количестве (толкование п. 1 ст. 466 ГК РФ как специальной к 475 и применение и других способов защиты, помимо замены и отказа от договора, а также отсутствие норм об убытках, возможности продажи покупателем при передаче излишек товара продавцом) как недостаток;

ж) пробел в родовых долгах - поставка вещей среднего рода и качества;

з) толкование договорной фразы “отсутствие сведений”, напр., о ДТП, как недостатка или же нет (если продавал собственник - наличие обмана);

и) толкование требований к товару, установленных законом и иными актами как необязательных (стороны могут договориться не только о повышенном качестве товара, но и пониженном);

к) пробел - подозрение в наличии недостатка как недостаток (антитела в крови как как признак заболевания животных);

---

[90] *Егоров А.В.* Указ. соч. С. 56.

[91] *Иоффе О.С.* Избранные труды: В 4 т. Т.Ш. Обязательственное право. - СПб.: Издательство “Юридический центр Пресс”, 2004. Т. 3. С. 253-255.

л) толкование некомплектного товара как некачественного и субсидиарное применение ст. 475 ГК РФ;

м) характеристика знания покупателя о недостатке (учитывается ли грубая неосторожность вне контекста проверки товара для материальных недостатков наравне с п. 1 ст. 461 ГК РФ, индивидуальные характеристики покупателя, обычаи делового оборота?);

н) просрочка кредитора как момент перехода риска случайной гибели и предъявления требования о недостатках (и возможность отказа от принятия товара независимо от существенности недостатка, не впадая при этом в просрочку кредитора в противовес п. 1 ст. 484 ГК РФ);

о) корреляция между ст. 470 и 458 ГК РФ в части понятия передачи в рамках бремени доказывания наличия или отсутствия недостатка в момент перехода риска случайной гибели, кроме того, необходимо различать переход риска случайной гибели и переход права собственности, которые могут происходить в разное время (напр., при перевозке товара);

п) под недостатком понимается не только его непосредственное проявление, но и существование к моменту перехода риска причины его возникновения;

р) игнорирование проверки товара говорит о том, что товар не одобрен, только в том случае, если при проверке недостаток выявить было нельзя;

с) каков порядок проверки по п. 2 ст. 513 ГК РФ (необходимо проверять всю партию или достаточно проверки части товара), невозможность проверки по некоторым товарам (лекарства, скрытые работы в объектах недвижимости);[92]

т) диспозитивность норм о недостатках (т.е. возможность применения или неприменения,установления иных способов защиты), в том числе ст. 557 ГК РФ, закрепляющей невозможность замены недвижимости, когда как это не всегда может отвечать потребностям оборота в случаях массового строительства типового жилья;[93]

---

[92] *Егоров А.В.* Указ. соч. С. 110, 43-112.

[93] Цит. по: Общие положения о купле-продаже… С. 1235. Постановление Пленума ВАС РФ от 14 марта 2014 г. № 16. “A priori недопустимым является лишь освобождение продавца от

у) “как рассчитывается глубина снижения цены в контексте самой обычной купли-продажи и является ли соразмерное уменьшение цены особым способом защиты права”;[94]

ф) сопровождение товара вещами-принадлежностями или документами, тара и упаковка, соблюдение надлежащего ассортимента как недостаток;[95]

х) рекламные и иные публичные заявления продавца, преддоговорная переписка, заявления третьих лиц (производителя напр.) как восполнение договорной программы.[96]

Также различают образец и описание товара, первое является эталонным изделием (его суть в ознакомлении с вещью, формировании ожиданий от нее, напр., в ходе тест-драйва)[97], второе же представляет собой перечень потребительских свойств (эксплуатационных характеристик) товара; срок годности и законную и договорную гарантии качества товара, первый представляет собой период времени, по истечении которого товар считается непригодным для использования по назначению, вторая - соответствие требованиям качества в течении периода времени, установленного в законе (разумность срока является достаточно оценочным понятием, также необходимо помнить, что для потребителей в сфере недвижимости установлен удлиненный срок 5 лет вместо 2-х)[98], третья - устанавливается договором (соответствующее

ответственности и исключение иных средств защиты покупателя на случай, когда продавец знал о наличии дефектов, но не раскрыл их покупателю при заключении договора (п. 4 ст. 401 ГК РФ), а также включение таких условий в договор с потребителем как слабой стороной договора.”

[94] Исполнение и прекращение обязательства… С. 1149: “или это просто напоминание о возможности взыскания убытков по модели возмещения позитивного договорного интереса в виде разницы, … особый способ защиты права, направленный не на возмещение убытков, а на восстановление эквивалентности синаллагмы. … В английском праве в такой ситуации применялся бы обычный вариант взыскания убытков по модели защиты позитивного интереса. Какая модель расчета действует в России, неясно.”

[95] Там же. С. 471.

[96] Там же. С. 478, 482.

[97] Общие положения о купле-продаже… С. 476.

[98] Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 28.12.2025, с изм. от 17.02.2026) "О защите прав потребителей" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2026) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_305/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

бремя доказывания на покупателе и на продавце в зависимости от вида гарантии). Следует учитывать, что гарантийный срок прерывается в случае невозможности использования покупателем товара по обстоятельствам, зависящим от продавца, а также восстанавливается на замененный товар.[99]

Обязательство обеспечить надлежащее качество отчуждаемого товара с согласованными или подразумеваемыми характеристиками предусмотрено Венской конвенция 1980 года, Модельными правилами европейского частного права, а также разными правопорядками, в том числе в Германии. Так, преддоговорные заявления восполняют программу договора, при этом оценивается важность заявления, профессиональная деятельность в его контексте и компетентность сторон.[100]

В Венской конвенции решаются следующие вопросы: обязанность продавца предоставить товар для конкретной цели ограничивается неразумностью полагания покупателя на его компетентность;[101] объединение разрозненных в ГК РФ частных случаев недостатков (количество, упаковка и пр.), а также знание покупателя (“знал и не мог не знать”) (ст. 35); возникновение очевидности недостатка и после перехода риска случайной гибели (ст. 36); продавец утрачивает ссылку на отсутствие осмотра товара и непредъявления требования о недостатках в пределах 2-х лет в случае, “если несоответствие товара связано с фактами, о которых он знал или не мог не знать и о которых он не сообщил покупателю” (ст. 40); покупатель может применить способы защиты (за исключением упущенной выгоды) и в случае непредъявления требования, “если у него имеется разумное оправдание” (ст. 44); расторжение предусмотрено также в случае неисправления, уменьшение приводится как соотношение рыночной цены дефектного и качественного товаров (ст. 46-52); при излишке товара

---

[99] Гражданское право: учебник: в 4 т. / отв. ред. д-р юридических наук, проф. Е.А. Суханов - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва: Статут, 2023. С. 275-279.

[100] Цит. по: Общие положения о купле-продаже… С. 480: ст. II.–9:102 Модельных правил европейского частного права.

[101] Цит. по: Общие положения о купле-продаже… С. 485. П. 2 ст. 35 Венской конвенции 1980 г. и ст. IV.A.–2:302 Модельных правил европейского частного права.

покупатель вправе принять или отказаться от этой части, если примет, то должен уплатить цену по договорной ставке (ст. 52). При этом исключается применение нескольких способов защиты, за исключением убытков (ст. 45, 50)[102].[103]

В Германском гражданском уложении (далее -"ГГУ") предусмотрены следующие решения: ответственность продавца за заявления третьих лиц;[104] покупатель не обязан не принимать товар для применения в дальнейшем способа защиты, также может отказаться и применить другой способ защиты (не альтернативное обязательство, а особое право кредитора facultas alternativa с возможностью смены выбора при согласии контрагента);[105] подразумеваемая цель использования; умысел и неосторожность ("минимальный масштаб информированности и внимательности") в знании покупателя о недостатках; передача как переход риска случайной гибели и надлежащего исполнения; учет просрочки кредитора; право покупателя не принимать вещь, за исключением "совершенно несущественного недостатка, если при этом последующее надлежащее исполнение по каким-то причинам исключено"; проверка товара предусмотрена только у коммерсантов; соглашение о цели использования вещи может быть заключено конклюдентными действиями; свойства, обычные в вещах подобного рода и ожидаемые покупателем, исходя из вида вещи;
учет публичных заявлений продавца и третьих лиц (за исключением, если продавец не знал и не должен был знать); монтаж и инструкция, количество и поставка иной вещи как недостаток; "при исполнении родового долга должны быть поставлены вещи среднего рода и качества".[106]

---

[102] Иоффе О.С. Указ. соч. С. 253-255. "Наряду с тем ему предоставляется также право на возмещение убытков, вызванных ненадлежащим исполнением договора по качеству."
[103] "Конвенция Организации Объединенных Наций о договорах международной купли-продажи товаров" (Заключена в г. Вене 11.04.1980) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_2648/cde09a2cd0c411568920b76ce394a82dfaae5045/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
[104] Цит. по: Общие положения о купле-продаже… С. 482. Абз. 3 § 434 ГГУ.
[105] Гражданское право Германии: Хрестоматия избранных произведений Франца Бернхефта и Йозефа Колера / Сост. Р.С. Куракин, Е.В. Семенова; [Пер. с нем. проф. В.М. Нечаева]. - М.: РИОР: ИНФРА-М, 2017. С. 198-200.
[106] *Егоров А.В.* Указ. соч. С. 43-112.

В рамках данной темы следует рассмотреть также следующие институты: заверения об обстоятельствах и гарантии, заранее оцененные убытки и возмещение потерь.

1. Заверения об обстоятельствах и гарантии[107] необходимы вследствие того, что на практике возникают следующие препятствия: доступность сведений только одной стороне; затрата несоизмеримых самостоятельных сил другой стороны на получение сведений; сведения неизвестны сторонам.[108] В ст. 431.2 ГК РФ объединены заверения и гарантии,[109] которых можно выделить три вида: а) с правом взыскания убытков или неустойки (п. 1), б) с правом отказа от договора ввиду существенности[110] (п. 2), в) с правом признания недействительным договора ввиду умысла стороны и заключения договора на их основе другой стороной (п. 3). В качестве ответственности предусмотрены убытки. Открытыми остаются вопросы о возможности лишения сторонами действия устных и данных до заключения договора заверений, а также их временного действия, не решен вопрос и о соотношении ст. 431.2 со второй частью ГК РФ, в частности с гарантией в договоре купли-продажи.[111]

2. Заранее оцененные убытки (liquidated damages) заимствован из английского права и противопоставляется штрафным убыткам, в Германии - это

---

[107] *Томсинов А.В.* Заверения об обстоятельствах и возмещение потерь в российском праве в сравнении с representations, warranties и indemnity в праве Англии и США // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 11. С. 102. “Вводя в ГК РФ понятие заверений, стоило дополнительно указать признаки, которые позволят четко отделить их от того, что не является суждением о факте (субъективные мнения; «пускание пыли в глаза» … и т.д.).”

[108] Там же. С. 93.

[109] Там же. С. 95. “Теоретически эти виды заверений имеют разную цель: representations можно описать как сообщение о факте, «сделанное для того, чтобы побудить кого-то к действиям, особенно к заключению договора», a warranties — как «ясно выраженное или подразумеваемое обещание, что нечто связанное с договором гарантировано одной из его сторон. … Можно заключить, что отличия между этими видами заверений фактически имеют субъективный характер.”

[110] *Томсинов А.В.* Указ. соч. С. 100. “П. 2 ст. 431.2 ГК РФ в отношениях между предпринимателями выглядел бы удачнее, если бы вместо введения критерия существенности законодатель ограничился указанием на право сторон самостоятельно согласовать в договоре, с нарушением каких заверений они хотят связать возникновение права на отказ от договора.”

[111] Там же. С. 95, 104.

самостоятельный институт паушальных убытков. Смысл данного института состоит, с одной стороны, в расширении ответственности договором, с другой стороны, переносе бремени доказывания в результате их первоначального расчета, т.е. необходимо подробно расписывать, откуда они берутся для лучшей доказательственной базы в суде. В России институт законодательно не закреплен, но на практике иногда признается, в то же время, есть мнения, что это неустойка[112] или их нет.[113] Институт вполне может использоваться в рамках договорной ответственности за недостоверность данных заверений и гарантий.

3. Ответственность за недостоверность заверений также может наступать и вследствие возмещения будущих потерь (indemnity), т.е. возмещение в точном размере фактических потерь, в чем и заключается отличие от убытков. Смысл института схож с заранее оцененными убытками, т.е. перераспределение бремени доказывания и его облегчение. Ограничивающим считается указание п. 1 ст. 406.1 ГК РФ на те потери, которые не связаны с нарушением обязательства его стороной (напр., невозможно перераспределение потерь между производителем и покупателем в случае перепродажи, также возмещение потерь исключается из конкуренции с убытками).[114] Стоит вопрос о применении правил о убытках, напр., о митигации, а также наличия такой разновидности, как активное участие в судебном процессе, возможность возмещения потерь до их несения, возмещения не только сторонами договора.[115]

---

[112] *Томсинов А.В.* Указ. соч. С. 99.
[113] *Егоров А.В.* Заранее оцененные убытки VS неустойка: какую конструкцию признают суды // Арбитражная практика для юристов. 2018. № 3. С. 48.
[114] *Томсинов А.В.* Указ. соч. С. 100.
[115] Там же. С. 106.

2.2. Перепланировка как недостаток в договоре купли-продажи

Перепланировка несет в себе опасность для людей, проживающих и находящихся в перепланируемом помещении, соседних с ним и для здания в целом. Так, обрушиваются целые подъезды, обваливаются стены.[116]

ЖК РФ предусматривает ответственность за проведение незаконной перепланировки, переустройства или перевода. Для собственника эти последствия могут стать фатальными и нести за собой огромные убытки, в том числе потерю времени. Прежде всего, собственник (на момент обнаружения нарушения) обязывается к устранению нарушения и приведению помещения в первоначальный вид[117], если такую перепланировку согласовать в силу закона нельзя, в этом случае ремонт может стоить больших средств.

Помимо прочего, судами расторгаются и предварительные договоры купли-продажи в связи с наличием перепланировки, в качестве критериев помимо сокрытия информации продавцом, неустранимости перепланировки и т.п. указывается также то обстоятельство, что банки отказывают в кредитовании, поскольку перепланировка переводит квартиру в категории недвижимости с большими рисками.[118] Возможна и ситуация, когда перепланировка выполняется продавцом после заключения предварительного договора, что является также основанием для расторжения договора в связи “с нарушением подразумеваемой и вытекающей из доброй совести обязанности не совершать действий,

---

[116] См., напр.: Экстремальный ремонт: 3 истории перепланировок, которые обернулись трагедией // РИА новости: сайт. – URL: https://realty.ria.ru/20161013/408044070.html (дата обращения: 10.06.2026). Последствия незаконных перепланировок // МосгорБТИ: сайт. – URL: https://www.mosgorbti.ru/default.aspx?sid=270 (дата обращения: 10.06.2026).

[117] Жилищный кодекс РФ. Ст. 29 ч. 3.

[118] См., напр.: определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 22.04.2024 №88-9009/2024 (УИД 78RS0019-01-2021-014-781-21) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ003&n=114514#Cejn9MV6nfcjglZn (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. ; Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 08.06.2023 по делу №88-5446/2023 (УИД 06RS0003-01-2022-000513-93) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ005&n=44613#WGsn9MV9UZaCWJm1 (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. Во втором деле суд отказал в расторжении соглашения о задатке за недоказанностью и согласием истца на продление договора (эстоппель).

провоцирующих нарушение обязательств по основному договору в случае его заключения”.[119]

Сохранить в перепланированном состоянии квартиру может суд, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.[120] Кроме того, в случае неустранения данных последствий суд может вынести решение о продаже помещения с торгов[121] с условием возмещения за счет покупной цены приведения помещения в первоначальный вид новым собственником.

Предусмотрена также административная ответственность от 2 до 50 тысяч руб. для разных категорий лиц, которая наступает по факту самовольной перепланировки помещения, даже если в дальнейшем такая перепланировка будет согласована.[122]

Квалификация перепланировки как недостатка может разниться в зависимости от нескольких критериев, в первую очередь от ее характера. Напр., если выполнено переустройство или расширен санузел за счет коридора, то можно было бы квалифицировать это как несущественный недостаток. Наоборот, если выполнен перевод или разделена квартира на студии, то незаконность данных действий может повлечь серьезные убытки, позволяя квалифицировать в качестве существенного. Кроме того, следует обратить внимание на то, что различаются несогласованная и незаконная перепланировка (вторую нельзя согласовать и нужно приводить в первоначальное состояние помещение), от чего также могут разниться убытки.

---

[119] Договорное право (общая часть) : постатейный комментарий к статьям 420–453 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 2.0] / Отв. ред. А. Г. Карапетов. – Москва : М-Логос, 2020. – 1425 с. – (Комментарии к гражданскому законодательству #Глосса.). С. 315.

[120] Жилищный кодекс РФ. Ст. 29 ч. 4.

[121] Жилищный кодекс РФ. Ст. 29 ч. 5 п. 1.

[122] "Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 25.05.2026) // КонсультантПлюс: сайт. URL:https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. Ст. 7.21 ч.2, 7.22.

Интересен также аспект добросовестности покупателя и ее влияние на возможность защиты его интересов в случаях, если: 1) продавец уведомил о наличии перепланировки и предоставил технические документы; 2) продавец уведомил, но не предоставил документы; 3) продавец не уведомил и изменения (не) очевидны для покупателя; 4) одна из сторон привлекала специалиста (учитывается ли сопровождение любого риэлтора?)[123]; 5) по решению суда помещение продается с торгов (покупатель не устранил нарушения).

Судебная практика. На основе анализа судебной практики можно выделить критерии для применения способов защиты по договору купли-продажи недвижимости вследствие наличия недостатка в виде перепланировки.

1. Предупредил ли продавец покупателя о наличии перепланировки? Этот критерий рассматривается с точки зрения того, что покупателю должно стать известным, что такое перепланировка, как она выражена в конкретном объекте, т.е. какие проведены работы, особенно если перепланировка не отражена в технической документации. Сторонам в договоре необходимо прописывать, какие именно работы были проведены продавцом, так как на практике возникают сложности в доказывании, что работы были проведены именно им до заключения договора.[124]

2. Предупредил ли продавец о возможности или ее отсутствии согласования перепланировки?[125] Критерий предполагает наличие разъяснений со стороны продавца относительно того, какие необходимо провести действия (в качестве

---

[123] Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 01.04.2022 №88-2658/2022 (УИД 38RS0035-01-2021-000188-11). Суд не принял во внимание присутствие риэлтора на сделке.

[124] Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 05.12.2022 №Ф01-7357/2022 по делу №А11-4691-2020 // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AVV&n=111169#XIDt9MVZznWGZuUB (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. Недостатки возникли из-за выполненной арендатором перепланировки, эксплуатации, нет доказательств, что недостатки возникли до передачи покупателю.

[125] Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 01.04.2022 №88-2658/2022 (УИД 38RS0035-01-2021-000188-11). В данном деле продавец заверил о согласуемости перепланировки уже после перехода права собственности, однако покупатель проиграл суд с органами власти, договор расторгли.

перепланировки, переустройства, перевода или реконструкции, в каком порядке).

На наш взгляд, это может быть существенным вопросом на переговорах, так как именно от процедуры зависят те риски и издержки, которые понесет в будущем покупатель. Имеет значение также, перепланировка согласуема или нет, т.е. продавцом должны быть предоставлены все необходимые документы, подтверждающие законность выполненной перепланировки.[126] Кроме того, надлежит выяснить, отсутствуют ли какие-то документы у продавца, необходимые для согласования, напр., положительное решение собрания собственников в МКД, подходящей ли компанией выполнен проект и пр.

Дискуссионным можно считать и вопрос, за чей счет привлекается специалист для проверки всех документов и законности проведенной перепланировки, так как обыватель, очевидно, такими познаниями не обладает. Думается, конечно, что этот вопрос остается на усмотрении сторон, поскольку каждая из них может упростить себе процесс купли или продажи, привлекая профессионалов за свой счет.

При этом видится несоразмерной ношей для покупателя обязанность по привлечению специалистов при покупке квартиры для проявления должной осмотрительности.[127] Это может быть правом, но не обязанностью, ввиду

---

[126] Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2026 №05АП-625/2026 по делу №А59-2338/2025 // КонсультантПлюс: сайт. URL:https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAPS005&n=130685#epez9MVCzfUqZ2mM (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. “Отсутствие разрешительной документации на реконструкцию не может быть обнаружено при обычном способе приемки и относится к категории скрытых недостатков.”

[127] *Егоров А.В.* Материальные недостатки предмета купли-продажи в российском праве. С. 80. “Покупатель не должен лично изучать строительные и земельные акты, привлекать эксперта для осмотра недвижимости.” ; Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17.06.2025 №8Г-11266/2025, 88-11174/2025 (УИД 69RS0040-02-2023-004368-90) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ002&n=178669#sx6u9MVvKFGYrlgV (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. “Сам по себе факт реконструкции и (или) перепланировки, очевидный для покупателя на момент заключения договора, без предоставления достоверной и полной информации продавцом о характере и условиях проведения работ, не свидетельствует об осведомленности покупателя об условиях совершения продавцом соответствующих работ без получения разрешительной

которой покупатель будет терять право на защиту. Встречается на практике, что стороны договариваются о согласовании перепланировки после перехода права собственности за счет продавца, суд тем не менее взыскал не все расходы с продавца, установленные договором.[128]

Так или иначе необходимо осуществить подсчет затрат на перепланировку, который дает повод покупателю для торга или включения в договор упомянутого выше условия с заранее оцененными убытками, особенно в случае частичной согласуемости перепланировки (если помимо затрат на согласование, по решению суда необходимо провести также и работы по приведению в первоначальный вид, что несет в себе большие убытки).[129]

3. Проявил ли должную осмотрительность и заботливость покупатель при осмотре квартиры, что может выражаться в обязанностях: а) провести осмотр на наличие именно таких недостатков; б) запросить технические документы (в том числе разрешительную документацию)[130]; в) проверить, чтобы документы были

документации и необходимых согласований и о возможности или невозможности сохранения его в перепланированном состоянии.”

[128] Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 31.08.2021 № 88-14480/2021 (УИД 24RS0048-01-2019-012862-30) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ008&n=45078#hWKu9MVvHkToqXj5 (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

[129] Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 30.01.2023 по делу № 88-1576/2023 (УИД 63RS0020-01-2020-000590-26) // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=13643B4EBA0FBD73BEFEACF07F48954B&mode=fullsplus&base=KSOJ006&n=108064&SORTTYPE=0&BASENODE=IiIiMSwyNTYwNiwyODY3OCIiLCIiMiwyMTcsS1NPSiIiLCIiMiwyMTksU09KIiIsIiIyLDIsQVJCIiIi&rnd=0.6963807959028634#Mhn7QMVaHJMbDcKC (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия. “Ссылка ответчика на то, что для узаконения перепланировки нет необходимости в проведении работ по приведению квартиры в первоначальное состояние, поскольку не вся перепланировка не соответствует действующим нормам, обоснованно не принята судом апелляционной инстанции, поскольку лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков.”

[130] См., напр.: определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12.03.2025 №88-7324/2025 (УИД 50RS0016-01-2023-001320-70) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ001&n=207437#Q67w9MVFhtZ62B5A (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. ; Определение 7 кассационного суда общей юрисдикции от 10.05.2023 № 88-7688/2023 по делу № 2-1776/2022 (УИД 72RS0019-01-2022-002403-73). Покупателю было известно о наличии перепланировки и он должен был убедиться, что она согласована, отказано.

свежими; г) сравнить реальное состояние и технические документы; д) привлечь специалиста (см. предыдущий п.).[131]

Данный критерий представляется спорным, так как не то, что каждый обыватель, а даже не каждый риэлтор или юрист в сфере недвижимости сведует в перепланировках, порядке согласования и нормативном регулировании. Даже если покупатель проявит такую осмотрительность, это еще не защищает его от злоупотреблений, в том числе подложных документов.[132]

Без специалиста сложно оценить наличие нарушений в помещении, особенно если замурованы частично или полностью системы водоснабжения, снесен или переставлен вентиляционный короб, а также при том факте, что при осмотре необходимо проводить обмеры, которые в дальнейшем будет проводить технический инженер после, напр., жалобы соседей.

---

[131] См., напр.: определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 27.07.2021 по делу № 88-150893/2021 (УИД 63RS0020-01-2020-000590-26) // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=13643B4EBA0FBD73BEFEACF07F48954B&mode=fullsplus&base=KSOJ006&n=54893&BASENODE=IiIiMSwyNTYwNiwyODY3OCIiLCIiMiwyMTcsS1NPSiIiLCIiMiwyMTksU09KIiIsIiIyLDIsQVJCIiIi&rnd=0.6963807959028634#Bm37QMVixbtKgZxI1 (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия. ; Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.09.2023 № 09АП-57875/2023 по делу № А40-26137/2023 // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=79257D3EB1E1B8FD2FEF92541B1070E1&mode=fullsplus&base=MARB&n=2529093&BASENODE=IiIiMSw0MSxNQVJCMDA5IiIsIiIyLDIwMixBQVMiIiwiIjIsMjAwLEFTIiIsIiIyLDIsQVJCIiIi&rnd=0.7931996129054557#bzD2QMVTv68sXmj8 (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия. В этом деле не совсем ясна логика суда о том, что в качестве доказательства информированности покупателя может выступать и тот факт, что покупатель не отказался от заключения договора и в дальнейшем не расторг его по п. 2 ст. 475, так как применение одного из способов защиты, на наш взгляд, не стоит в зависимости от применения других способов или незаключения договора вовсе, хотя ключевыми были конечно иные обстоятельства, напр., что цену на торгах предложил покупатель.

[132] Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 10.05.2023 № 88-7688/2023 по делу № 2-1776/2022 (УИД 72RS0019-01-2022-002403-73) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ007&n=87244#mrGw9MVe1p92Sspr (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. Суд отказал, так как несмотря на тот факт, что продавцом были предоставлены разрешительные документы, а в дальнейшем решением суда данная перепланировка была признана незаконной (отсутствовало решение собственников), так как продавец должен был проверить, что свидетельствует о его осведомленности.

В таком случае, видится, что предоставлять защиту недобросовестному продавцу не является целесообразным. Критерий добросовестности можно оценивать и с другой стороны - продавец проводил работы, а значит, имел представление об их проведении и мог спокойно сообщить о деталях покупателю.

4. Является ли перепланировка явной?[133] Этот критерий перекликается с предыдущим, представляя собой последствие проявленной осмотрительности. В качестве неявного приводится, напр., температурный режим после присоединения неотапливаемых балкона или лоджии к отапливаемому жилому помещению. Однако объединение санузлов, передвижение мокрых точек, в целом снос или возведение стен является явным недостатком.[134]

Этот критерий тоже может оказаться спорным ввиду того, что обывателю не может быть доподлинно известна разница между такими понятиями, как: ремонт, перепланировка, переустройство, перевод, реконструкция, а также их точки пересечения. В связи с этим, перекладывание на покупателя непосильной ему ответственности несет в себе стопорение гражданского оборота.

5. Является ли перепланировка устранимой? Критерий должен влиять на квалификацию недостатка как существенного или нет и применения соответствующего способа защиты, однако суды иногда применяют его в качестве критерия для квалификации недостатка в качестве такого.[135] Кроме

---

[133] Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 30.01.2024 № 88-1647/2024 (УИД 04RS0021-01-2023-000896-93) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ008&n=124807#5mpy9MVGzGbX0PBM (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. “Несоответствие нормам с учетом очевидности не подтверждает ответчиком сокрытия значимой информации, мер о получении сведений о согласовании перепланировки не выполнено покупателем.”

[134] Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17.06.2025 №8Г-11266/2025, 88-11174/2025 (УИД 69RS0040-02-2023-004368-90) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ002&n=178669#sx6u9MVvKFGYrlgV (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

[135] Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 02.08.2022 №88-14460/2022 (УИД 22RS0066-01-2021-000139-79) // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=13643B4EBA0FBD73BEFEAC

того, разбивается на два: а) возможность согласования перепланировки,[136] б) экономическая соразмерность устранения.[137]

Сколько процентов от стоимости квартиры должно составлять согласование перепланировки или приведение ее в первоначальный вид, чтобы недостаток считался существенным? Стоимость устранения и согласования перепланировки, как видится, уходит на второй план, так как суды оценивают скорее качественные, нежели количественные критерии, т.е. возможность для использования по целевому назначению и согласования, явный характер.[138] И имеет место быть только тогда, когда недостаток является явно несоразмерным и экономически нецелесообразным, к сожалению, выявить более точный диапазон стоимости не представляется возможным, т.е. этот вопрос остается на усмотрении суда.

На практике может возникнуть ситуация, напр., вследствие недействительности договора, так, в конкурсном производстве взыскали с

F07F48954B&mode=fullsplus&base=KSOJ008&n=74746&BASENODE=IiIiMSwyNTYwOCwyODY4MCIiLCIiMiwyMTcsS1NPSiIiLCIiMiwyMTksU09KIiIsIiIyLDIsQVJCIiIi&rnd=0.6963807959028634#MrT7QMVT6zUzuQNN (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия.

[136] Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 19.11.2024 №88-25400/2024 (УИД 73RS0002-01-2024-000064-35) // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=13643B4EBA0FBD73BEFEACF07F48954B&mode=fullsplus&base=KSOJ006&n=172307&SORTTYPE=0&BASENODE=IiIiMSwyNTYwNiwyODY3OCIiLCIiMiwyMTcsS1NPSiIiLCIiMiwyMTksU09KIiIsIiIyLDIsQVJCIiIi&rnd=0.6963807959028634#m188QMVIjfomVLHn1 (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия. Мокрая точка над жилой комнатой, такое расположение санузлов в соответствии с технической особенностью здания не предполагается.

[137] Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12.03.2025 №88-7324/2025 (УИД 50RS0016-01-2023-001320-70) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ001&n=207437#Q67w9MVFhtZ62B5A (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. Суд взыскал соразмерное уменьшение за несоответствие площади помещения и убытки, связанные с БТИ (на приведение в первоначальное положение нет, так как судом оставлена в таком виде).

[138] Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 24.05.2023 №88-8849/2023 (УИД 66RS0004-01-2021-007302-79) // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=13643B4EBA0FBD73BEFEACF07F48954B&mode=fullsplus&base=KSOJ007&n=84547&BASENODE=IiIiMSwyNTYwNywyODY3OSIiLCIiMiwyMTcsS1NPSiIiLCIiMiwyMTksU09KIiIsIiIyLDIsQVJCIiIi&rnd=0.6963807959028634#4zt7QMVoZ9qNbui01 (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия.

покупателя, выполнившего перепланировку, реальный ущерб, а не с продавца неосновательное обогащение ввиду того, что покупатель был недобросовестным, так как не получил встречного предоставления, но что еще важнее, реальный ущерб доказан, потому что необходимо приводить в первоначальный вид.[139]

6. Создает ли перепланировка невозможность использования помещения по его целевому назначению? В качестве такого критерия приводятся невозможность нахождения в жилом помещении (температурный режим, значительное нарушение санитарных, пожарных, градостроительных норм и правил, напр., размещение мокрых точек над жилым помещением и т.д.), невозможность попасть в нежилое помещение (входная группа является самовольной постройкой, и осуществить иной вход в помещение технически невозможно, ввиду чего все помещение является самовольной постройкой и не может отчуждаться продавцом: “само по себе то обстоятельство, что истец видел пристройку, не предоставляло ответчику право на отчуждение самовольной постройки, в связи с чем принцип “приобретение товара, как он есть” в данном случае неприменим”).[140]

---

[139] Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2024 №07АП-4454/2024 по делу №А03-4102/2023 // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=13643B4EBA0FBD73BEFEACF07F48954B&mode=fullsplus&base=RAPS007&n=221034&BASENODE=IiIiMSwyMjUzNSwyNTYwNyIiLCIiMiwyMDIsQUFTIiIsIiIyLDIwMCxBUyIiLCIiMiwyLEFSQiIiIg&rnd=0.6963807959028634#KVd6QMViadJ3hKdn1 (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия.

[140] См., напр.: Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.02.2018 № 17АП-19762/2017-ГК по делу № А50-4289/2017 // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAPS017&n=187746#CFKz9MVurFMjuGzZ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. ; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 29.05.2018 № Ф09-2790/18 по делу №А50-4289/2017 // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AUR&n=191486#vGTz9MVgHUfRHVic3 (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия. ; Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2026 №05АП-625/2026 по делу №А59-2338/2025 // КонсультантПлюс: сайт. URL:https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAPS005&n=130685#epez9MVCzfUqZ2mM (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

Очевидно, что необходимы письменные доказательства для лучшей защиты в случае судебного разбирательства, т.е. согласование качества в договоре. При этом наличие в договоре такого согласованного качества может повлечь за собой отказ в регистрации Росреестром сделки, что, безусловно, можно оспорить в суде, однако навряд ли какой-либо участник оборота захочет нести такие риски, поэтому указывается в расписке или акте приема-передачи.[141]

Это необходимо не только в случае наличия несогласованной перепланировки, но и согласованной ввиду того, что последняя может быть незаконной и согласованные качества могут помочь в доказывании покупателем для применения тех или иных способов защиты.

[141] *Егоров А.В.* Материальные недостатки предмета купли-продажи в российском праве. С. 86. “Недостатки должны быть оговорены в договоре купли-продажи, а не в акте приема-передачи. Упоминание недостатков в акте носит доказательственную функцию, но еще не означает, что покупатель согласился с ними.”

Заключение

Перепланировка квалифицируется как недостаток в договоре купли-продажи недвижимости по нескольким причинам: 1) опасность для жизни и здоровья людей, сохранности здания; 2) преемственность ответственности за выполненную незаконную или несогласованную перепланировку; 3) наличие перепланировки может не только стопорить осуществление целей использования помещения собственником, но и вовсе делать невозможным; 4) законодательством предусмотрены сложный порядок согласования и условия для законности осуществления перепланировки; 5) для согласования или приведения в первоначальный вид всегда требуются временные и финансовые затраты.

При этом не любая перепланировка свидетельствует о возможности применения способов защиты покупателем. Так, он должен проявлять должную осмотрительность и заботливость при осмотре квартиры, особенно если перепланировка явная. На практике выделяются следующие критерии: а) осмотр, б) запрос технических документов, в) проверка документов, г) сверка квартиры и документов, д) привлечение специалиста. Последний критерий представляется автору рекомендательным.

Продавцу надлежит выполнять следующие обязанности во избежание ответственности за недостаток в виде перепланировки: а) уведомить покупателя, б) разъяснить квалификацию и порядок согласования, в) предоставить все технические и разрешительные документы.

Обеим сторонам необходимо выяснить следующие обстоятельства: а) какие конкретно работы были выполнены, б) согласованы ли эти работы, в) законно ли они согласованы, г) являются ли устранимыми, д) возможно ли использование помещения по целевому назначению, е) какой перечень работ по устранению и их оценка. Желательно устанавливать такие обстоятельства детально в виде согласованных договором качеств во избежание судебных разбирательств или хотя бы уменьшения риска их возбуждения.

Библиография

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
2. Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 28.12.2025, с изм. от 17.02.2026) "О защите прав потребителей" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2026) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_305/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
3. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025, с изм. от 25.03.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2025) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
4. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 24.06.2025, с изм. от 09.06.2026) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
5. "Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 25.05.2026) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
6. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 02.05.2026) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

7. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 23.03.2026) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

8. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.05.2026) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2026) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

9. Федеральный закон "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме" от 27.12.2018 N 558-ФЗ (последняя редакция) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314689/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

10. Федеральный закон "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 19.12.2023 N 608-ФЗ (последняя редакция) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_464790/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

11. Постановление Правительства РФ от 10.08.2005 N 502 "Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение" // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_55033/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

12. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 19.10.2024) "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" // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

13. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 07.03.2025) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_62293/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
14. Постановление Правительства РФ от 30.07.2022 N 1359 (ред. от 19.10.2024) "О публично-правовой компании "Роскадастр" (вместе с "Уставом публично-правовой компании "Роскадастр", "Положением о наблюдательном совете публично-правовой компании "Роскадастр") // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_423411/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

15. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 (с изм. от 22.06.2022) "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44772/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

16. Приказ Минстроя России от 04.04.2024 N 240/пр "Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме" (Зарегистрировано в Минюсте России 16.05.2024 N 78179) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_476589/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

17. <Письмо> Минстроя России от 03.03.2020 N 6370-ОГ/04 <О порядке переустройства, перепланировке жилых помещений> // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_350350/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

18. <Письмо> Росреестра от 30.01.2025 N 13-0728-АБ/25 “О направлении методических рекомендаций” // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_497856/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

19. Постановление Правительства Москвы от 15.11.2005 №883-ПП “О реализации положений ЖК РФ и правовых актов города Москвы, регулирующих переустройство, перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах” // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MLAW&n=678

98#iblg9MVYHjiM66be2 (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

20. Постановление Правительства Москвы от 26.07.2011 №336-ПП “Об утверждении Положения о Государственной жилищной инспекции города Москвы” // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MLAW&n=127238#zXzf9MVsNix0nxV6 (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
21. Постановление Правительства Москвы от 25.10.2011 №508-ПП “Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах” // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MLAW&n=129852#j2Og9MVAlwOWWJE4 (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
22. Постановление Правительства Москвы от 27.08.2012 N 432-ПП (ред. от 14.04.2026) "О перечне случаев, при которых получение разрешения на строительство не требуется"// КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?from=137892-0&req=doc&base=MLAW&n=443470&rnd=6sl0hA#nHrWWMVmkOdsDR5P1 (дата обращения: 14.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
23. Постановление Правительства Москвы от 27 октября 2015 г. N 692-ПП "О переводе жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые) помещения, признании нежилых помещений жилыми помещениями, пригодными для проживания" (с изменениями и дополнениями) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MLAW&n=166048#8XBf9MVdBthj6V0O (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

24. Постановление Правительства Москвы от 17 марта 2017 г. N 106-ПП "О Порядке организации технического учета в городе Москве, внесении изменений в правовые акты города Москвы и признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) города Москвы" // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MLAW&n=176991 (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
25. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
26. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
27. "Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4 (2018)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.12.2018) (ред. от 01.06.2022) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314991/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
28. "Обзор судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.12.2023) // КонсультантПлюс: сайт. URL:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_464516/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

29. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.02.2018 № 17АП-19762/2017-ГК по делу № А50-4289/2017 // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAPS017&n=187746#CFKz9MVurFMjuGzZ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
30. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 29.05.2018 № Ф09-2790/18 по делу №А50-4289/2017 // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AUR&n=191486#vGTz9MVgHUfRHVic3 (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
31. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.08.2019 №15АП-11275/2019, 15АП-11283/2019 по делу №А53-18683/2018 // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=13643B4EBA0FBD73BEFEACF07F48954B&mode=fullsplus&base=RAPS015&n=175234&BASENODE=IiIiMSwyMjU0MywyNTYxNSIiLCIiMiwyMDIsQUFTIiIsIiIyLDIwMCxBUyIiLCIiMiwyLEFSQiIiIg&rnd=0.6963807959028634#Wm35QMVBRh17DAz4 (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия.
32. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 27.07.2021 по делу № 88-150893/2021 (УИД 63RS0020-01-2020-000590-26) // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=13643B4EBA0FBD73BEFEACF07F48954B&mode=fullsplus&base=KSOJ006&n=54893&BASENODE=IiIiMSwyNTYwNiwyODY3OCIiLCIiMiwyMTcsS1NPSiIiLCIiMiwyMTksU09KIiIsIiIyLDIsQVJCIiIi&rnd=0.6963807959028634#Bm37

QMVixbtKgZxI1 (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия.

33. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 31.08.2021 № 88-14480/2021 (УИД 24RS0048-01-2019-012862-30) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ008&n=45078#hWKu9MVvHkToqXj5 (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
34. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 01.04.2022 № 88-2658/2022 (УИД 38RS0035-01-2021-000188-11) // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=13643B4EBA0FBD73BEFEACF07F48954B&mode=fullsplus&base=KSOJ008&n=64413&BASENODE=IiIiMSwyNTYwOCwyODY4MCIiLCIiMiwyMTcsS1NPSiIiLCIiMiwyMTksU09KIiIsIiIyLDIsQVJCIiIi&rnd=0.6963807959028634#jvG7QMVdLRJDODcU (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия.
35. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 02.08.2022 №88-14460/2022 (УИД 22RS0066-01-2021-000139-79) // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=13643B4EBA0FBD73BEFEACF07F48954B&mode=fullsplus&base=KSOJ008&n=74746&BASENODE=IiIiMSwyNTYwOCwyODY4MCIiLCIiMiwyMTcsS1NPSiIiLCIiMiwyMTksU09KIiIsIiIyLDIsQVJCIiIi&rnd=0.6963807959028634#MrT7QMVT6zUzuQNN (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия.
36. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 16.09.2022 № Ф09-5411/22 по делу № А76-24449/2020 // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=13643B4EB

A0FBD73BEFEACF07F48954B&mode=fullsplus&base=AUR&n=243733&BASENODE=IiIiMSwyOSwzMjc4NSIiLCIiMiwyMDEsRkFTIiIsIiIyLDIwMCxBUyIiLCIiMiwyLEFSQiIiIg&rnd=0.6963807959028634#NU96QMVEk01ZlunO (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия.

37. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 05.12.2022 №Ф01-7357/2022 по делу №А11-4691-2020 // КонсультантПлюс: сайт. URL:https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AVV&n=111169#XIDt9MVZznWGZuUB (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
38. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.12.2022 №11АП-17469/2022 по делу №А65-27302/2021 // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=13643B4EBA0FBD73BEFEACF07F48954B&mode=fullsplus&base=RAPS011&n=213457&BASENODE=IiIiMSwyMjUzOSwyNTYxMSIiLCIiMiwyMDIsQUFTIiIsIiIyLDIwMCxBUyIiLCIiMiwyLEFSQiIiIg&rnd=0.6963807959028634#MvU6QMVQbW1BrpXA1 (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия.
39. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 30.01.2023 по делу № 88-1576/2023 (УИД 63RS0020-01-2020-000590-26) // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=13643B4EBA0FBD73BEFEACF07F48954B&mode=fullsplus&base=KSOJ006&n=108064&SORTTYPE=0&BASENODE=IiIiMSwyNTYwNiwyODY3OCIiLCIiMiwyMTcsS1NPSiIiLCIiMiwyMTksU09KIiIsIiIyLDIsQVJCIiIi&rnd=0.6963807959028634#Mhn7QMVaHJMbDcKC (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия.

40. Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 10.05.2023 № 88-7688/2023 по делу № 2-1776/2022 (УИД 72RS0019-01-2022-002403-73) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ007&n=87244#mrGw9MVe1p92Sspr (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
41. Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 24.05.2023 №88-8849/2023 (УИД 66RS0004-01-2021-007302-79) // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=13643B4EBA0FBD73BEFEACF07F48954B&mode=fullsplus&base=KSOJ007&n=84547&BASENODE=IiIiMSwyNTYwNywyODY3OSIiLCIiMiwyMTcsS1NPSiIiLCIiMiwyMTksU09KIiIsIiIyLDIsQVJCIiIi&rnd=0.6963807959028634#4zt7QMVoZ9qNbui01 (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия.
42. Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 08.06.2023 по делу №88-5446/2023 (УИД 06RS0003-01-2022-000513-93) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ005&n=44613#WGsn9MV9UZaCWJm1 (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
43. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.09.2023 № 09АП-57875/2023 по делу № А40-26137/2023 // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=79257D3EB1E1B8FD2FEF92541B1070E1&mode=fullsplus&base=MARB&n=2529093&BASENODE=IiIiMSw0MSxNQVJCMDA5IiIsIiIyLDIwMixBQVMiIiwiIjIsMjAwLEFTIiIsIiIyLDIsQVJCIiIi&rnd=0.7931996129054557#bzD2QMVTv68s

Xmj8 (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия.

44. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 30.01.2024 № 88-1647/2024 (УИД 04RS0021-01-2023-000896-93) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ008&n=124807#5mpy9MVGzGbX0PBM (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
45. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 22.04.2024 №88-9009/2024 (УИД 78RS0019-01-2021-014-781-21) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ003&n=114514#Cejn9MV6nfcjglZn (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
46. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2024 №07АП-4454/2024 по делу №А03-4102/2023 // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=13643B4EBA0FBD73BEFEACF07F48954B&mode=fullsplus&base=RAPS007&n=221034&BASENODE=IiIiMSwyMjUzNSwyNTYwNyIiLCIiMiwyMDIsQUFTIiIsIiIyLDIwMCxBUyIiLCIiMiwyLEFSQiIiIg&rnd=0.6963807959028634#KVd6QMViadJ3hKdn1 (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия.
47. Апелляционное определение Верховного Суда Республики Крым от 06.11.2024 N 33-2608/2024 (УИД 91RS0009-01-2023-000097-78) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOUG&n=241566#JBLTWMVyoRnGRhjM (дата обращения: 14.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

48. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 19.11.2024 №88-25400/2024 (УИД 73RS0002-01-2024-000064-35) // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=13643B4EBA0FBD73BEFEACF07F48954B&mode=fullsplus&base=KSOJ006&n=172307&SORTTYPE=0&BASENODE=IiIiMSwyNTYwNiwyODY3OCIiLCIiMiwyMTcsS1NPSiIiLCIiMiwyMTksU09KIiIsIiIyLDIsQVJCIiIi&rnd=0.6963807959028634#m188QMVIjfomVLHn1 (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия.
49. Постановление Арбитражного суда Московской области от 04.03.2025 № Ф05-31214/2024 по делу №А40-131169/2024 // КонсультантПлюс: сайт. URL:https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AMS&n=550707#WUzz9MVfOimfEhfe (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
50. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12.03.2025 №88-7324/2025 (УИД 50RS0016-01-2023-001320-70) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ001&n=207437#Q67w9MVFhtZ62B5A (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
51. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17.06.2025 №8Г-11266/2025, 88-11174/2025 (УИД 69RS0040-02-2023-004368-90) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ002&n=178669#sx6u9MVvKFGYrlgV (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
52. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 15.09.2025 по делу № 88-15033/2025 (УИД 16RS0025-01-2022-000290-25) // КонсультантПлюс: сайт. URL:

http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=13643B4EBA0FBD73BEFEACF07F48954B&mode=fullsplus&base=KSOJ006&n=196199&SORTTYPE=0&BASENODE=IiIiMSwyNTYwNiwyODY3OCIiLCIiMiwyMTcsS1NPSiIiLCIiMiwyMTksU09KIiIsIiIyLDIsQVJCIiIi&rnd=0.6963807959028634#pLI8QMVY28k8ebnP (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия.

53. Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 16.10.2025 № 88-14006-2025 (УИД 66RS0005-01-2024-006634-41) // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&cacheid=13643B4EBA0FBD73BEFEACF07F48954B&mode=fullsplus&base=KSOJ006&n=196199&SORTTYPE=0&BASENODE=IiIiMSwyNTYwNiwyODY3OCIiLCIiMiwyMTcsS1NPSiIiLCIiMiwyMTksU09KIiIsIiIyLDIsQVJCIiIi&rnd=0.6963807959028634#pLI8QMVY28k8ebnP (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия.
54. Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 05.02.2026 по делу № 88-2225/2026 (УИД 77RS0005-02-2024-015220-51) // КонсультантПлюс: сайт. URL: http://consultantplus.hse.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ002&n=198968&cacheid=52C13020E4887B1B58F6B7B68B175932&mode=splus&rnd=0.6963807959028634#kFD9QMVJ9HyzzjxB (дата обращения: 13.06.2026). Режим доступа: Коммерч. интернет-версия.
55. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 24.02.2026 № 88-5281/2026 (УИД 50RS0048-01-2023-010711-77) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ001&n=242681#hYsz9MVeu2ARxpP21 (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

56. Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2026 №05АП-625/2026 по делу №А59-2338/2025 // КонсультантПлюс: сайт. URL:https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAPS005&n=130685#epez9MVCzfUqZ2mM (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
57. *Аверьянова М. И.* Жилищное право : учебник для среднего профессионального образования / М. И. Аверьянова. — 2-е изд. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 192 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-12916-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/580240 (дата обращения: 11.06.2026).
58. Гражданское право: учебник: в 4 т. / отв. ред. д-р юридических наук, проф. Е.А. Суханов - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва: Статут, 2023.
59. Гражданское право Германии: Хрестоматия избранных произведений Франца Бернхефта и Йозефа Колера / Сост. Р.С. Куракин, Е.В. Семенова; [Пер. с нем. проф. В.М. Нечаева]. - М.: РИОР: ИНФРА-М, 2017.
60. Договорное право (общая часть) : постатейный комментарий к статьям 420–453 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 2.0] / Отв. ред. А. Г. Карапетов. – Москва : М-Логос, 2020. – 1425 с. – (Комментарии к гражданскому законодательству #Глосса.).
61. *Егоров А.В.* Заранее оцененные убытки VS неустойка: какую конструкцию признают суды // Арбитражная практика для юристов. 2018. № 3.
62. *Егоров А.В.* Материальные недостатки предмета купли-продажи в российском праве // Проблемы гражданского права в судебной практике и законодательстве : сборник статей, посвященный юбилею профессора Василия Владимировича Витрянского (с аудиоприложением) / отв. ред. Е. А. Суханов. – Москва : Статут, 2021.

63. *Егоров А.В.* Общая долевая собственность: механизм защиты прав сособственников // Вестник гражданского права. 2012. № 4.

64. Жилищное право : учебник и практикум для вузов / под редакцией А. О. Иншаковой, А. Я. Рыженкова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 424 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-17327-7. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/567844 (дата обращения: 10.06.2026).

65. *Зенин И. А.* Гражданское и торговое право зарубежных стран : учебник и практикум для вузов / И. А. Зенин. — 15-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025.

66. Исполнение и прекращение обязательства : комментарий к статьям 307–328 и 407–419 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 2.0] / Отв. ред. А. Г. Карапетов. – Москва : М-Логос, 2022. – 1496 с. – (Комментарии к гражданскому законодательству #Глосса.).

67. *Иоффе О.С.* Избранные труды: В 4 т. Т.Ш. Обязательственное право. - СПб.: Издательство “Юридический центр Пресс”, 2004. Т. 3.

68. *Корнеева И. Л.* Жилищное право Российской Федерации : учебник для вузов / И. Л. Корнеева. — 5-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 319 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-20401-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/558081 (дата обращения: 10.06.2026).

69. *Николюкин С. В.* Жилищное право : учебник и практикум для среднего профессионального образования / С. В. Николюкин. — 2-е изд. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 274 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-18706-9. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/565206 (дата обращения: 10.06.2026).

70. *Овчинникова Н.Ю.* Продавец поставил товар ненадлежащего качества. Как добиться уменьшения покупной цены // Арбитражная практика. 2015. № 8.
71. Общие положения о купле-продаже, поставка товара и купля-продажа недвижимости : комментарий к статьям 454–491, 506–524, 549–558 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 1.0] / Отв. ред. А. Г. Карапетов. – Москва : М-Логос, 2023. – 1254 с. – (Комментарии к гражданскому законодательству #Глосса.).
72. Основные положения гражданского права : постатейный комментарий к статьям 1–16.1 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 1.0] / А. В. Асосков, В. В. Байбак, Р. С. Бевзенко [и др.] ; отв. ред. А. Г. Карапетов. – Москва : М-Логос, 2020.
73. *Раченко О.Н.* Согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения: коллизии норм права // Юридическая техника. 2017.№ 11.
74. *Свит Ю. П.* Жилищное право : учебник и практикум для вузов / Ю. П. Свит. — 4-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 269 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-16781-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/560623 (дата обращения: 10.06.2026).
75. *Томсинов А.В.* Заверения об обстоятельствах и возмещение потерь в российском праве в сравнении с representations, warranties и indemnity в праве Англии и США // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 11.
76. "Конвенция Организации Объединенных Наций о договорах международной купли-продажи товаров" (Заключена в г. Вене 11.04.1980) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_2648/cde09a2cd0c4115

68920b76ce394a82dfaae5045/ (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.

77. Гражданское уложение Германии (ГГУ) от 18 августа 1896 года (ред. от 02.01.2002) (с изм. и доп. по 31.03.2013) // КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=INT&n=55851#aidj9MVYgB9W4XZ5 (дата обращения: 10.06.2026). Режим доступа: Некоммерч. интернет-версия.
78. *Иванов А.* Жилое в нежилое: регулирование или запрет? // Закон.ру: сайт. – URL:https://zakon.ru/blog/2019/1/21/zhiloe_v_nezhiloe_regulirovanie_ili_zapret (дата обращения: 10.06.2026).
79. Как согласовать перепланировку квартиры или помещения (в многоквартирном доме)? // МосгорБТИ: сайт. – URL: https://www.mosgorbti.ru/document-purpose.aspx?id=21 (дата обращения: 10.06.2026).
80. *Лунькова В.* Росреестр зафиксировал рекордное число сделок с жильем в Москве // РБК новости: сайт. – URL: https://realty.rbc.ru/news/66ba1cae9a794710b95c64e1 (дата обращения: 10.06.2026).
81. «ОПОРА РОССИИ» совместно с Гильдией Риэлторов Москвы провела круглый стол о перепланировках и самостроях // Опора России: сайт. – URL:https://opora.ru/news/otraslevoe-razvitie/opora-rossii-sovmestno-s-gildiey-rieltorov-moskvy-provela-kruglyy-stol-o-pereplanirovkakh-i-samostroyakh/ (дата обращения: 10.06.2026).
82. Последствия незаконных перепланировок // МосгорБТИ: сайт. – URL: https://www.mosgorbti.ru/default.aspx?sid=270 (дата обращения: 10.06.2026).
83. Согласование переустройства, перепланировки помещения в многоквартирном доме // Официальный сайт Мэра Москвы: сайт. – URL:

https://www.mos.ru/pgu2/landing/target/7700000010000002842/ (дата обращения: 10.06.2026).

84. *Михайлов В.* Нужно ли разрешение на перепланировку в нежилом здании // РБК новости: сайт. – URL: https://companies.rbc.ru/news/sj2xi91pPK/nuzhno-li-razreshenie-na-pereplanirovku-v-nezhilom-zdanii/ (дата обращения: 14.06.2026).
85. Экспертов «ОПОРЫ РОССИИ» приглашают к обсуждению изменений в перепланировках нежилых объектов // Опора России: сайт. – URL:https://opora.ru/news/otraslevoe-razvitie/ekspertov-opory-rossii-priglashayut-k-obsuzhdeniyu-izmeneniy-v-pereplanirovkakh-nezhilykh-obektov/ (дата обращения: 10.06.2026).
86. Экстремальный ремонт: 3 истории перепланировок, которые обернулись трагедией // РИА новости: сайт. – URL: https://realty.ria.ru/20161013/408044070.html (дата обращения: 10.06.2026).