

ИНФОРМАЦИЯ

для опубликования на сайте

«Порядок перепланировки жилых и нежилых помещений. Ответственность за самовольную перепланировку».

Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются. Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

При проведении перепланировки жилых помещений не требуется согласия собственников помещений многоквартирного дома, за исключением случая, установленного ч. 2 ст. 40 Жилищного кодекса РФ: если перепланировка помещений невозможна без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, в этом случае на перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Перепланировка жилого помещения проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения (ч. 1 ст. 26 Жилищного кодекса РФ). Для проведения перепланировки жилого помещения собственник или уполномоченное им лицо (заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения перепланируемого жилого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг представляет (ч.2 ст.26 Жилищного кодекса РФ) соответствующее заявление о перепланировке, а также: правоустанавливающие документы на перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии); подготовленный и оформленный в установленном порядке проект перепланировки перепланируемого жилого помещения; технический паспорт перепланируемого жилого помещения; согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма); заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры (если жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры).

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения заявления и представленных документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через 45 дней со дня представления в данный орган документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя.

В соответствии с ч. 1 ст. 28 Жилищного кодекса РФ завершение перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

В ст. 29 Жилищного кодекса РФ определено понятие самовольной перепланировки жилых помещений. Самовольной является перепланировка жилого помещения, проведенная при отсутствии документа о согласовании, выданного уполномоченным органом или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представившегося для

согласования. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

В настоящее время в ч.2 ст. 7.21 КоАП РФ установлена ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями, которое может выражаться в самовольной перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах (ч. 2 ст. 7.21). Так, самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей.

Кроме того, в ст. 7.22 КоАП РФ предусмотрена ответственность за перепланировку жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением.

Помимо обязанности нести административную ответственность за самовольную перепланировку жилых помещений у лиц, виновных в данных нарушениях, возникает дополнительная обязанность привести соответствующие помещения в прежнее состояние в разумный срок.

Собственники помещений в многоквартирном доме, владельцы помещений, не являющиеся собственниками, а также объединения собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и жилищно-строительные кооперативы, вправе самостоятельно обращаться в суд с требованиями к лицам, самовольно перепланировавшим жилое помещение, в порядке, предусмотренном соответственно ст. 304 и 305 ГК РФ, и такие требования подлежат рассмотрению судами.

Старший помощник прокурора города

А.В. Цапкова

5-92-50