

## Последствия самовольной перепланировки жилого помещения

Нередко собственники жилых помещений в многоквартирных домах, желая улучшить квартиру, производят ее перепланировку или переоборудование. В ряде случаев это нарушает интересы соседей, приводит к снижению надежности дома, сбоям в работе инженерных коммуникаций.

Следует помнить, что закон допускает переоборудование и перепланировку жилых помещений, но при наличии определенных условий и с соблюдением процедуры, установленной главой 4 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Что понимается под переустройством и перепланировкой?

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

Перепланировка — это изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт.

Основанием проведения переустройства и (или) перепланировки является документ, подтверждающий принятие органом местного самоуправления решения о согласовании указанных действий.

Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии такого документа или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, являются самовольными. В таких случаях закон предусматривает ряд негативных последствий для лица, самовольно переустроившего и (или) перепланировавшего жилое помещение.

Так, ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за самовольные переустройство и (или) перепланировку жилых помещений в многоквартирных домах. Штраф для граждан составляет от 2 до 2,5 тысяч рублей.

Кроме того, собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение:

в отношении собственника — о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

в отношении нанимателя по договору социального найма — о расторжении данного договора с возложением на собственника жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению жилого помещения в прежнее состояние.