«О порядке перепланировки жилого помещения, наличии административной ответственности за самовольную перепланировку(переустройства) жилого помещения»

Вопросы, касающиеся переустройства и перепланировки помещения в многоквартирном доме, регулируются главой 4 Жилищного кодекса РФ.

Согласно ч.2 ст. 25 Жилищного Кодекса РФ, под перепланировкой помещений в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Также согласно Постановлению Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» перепланировка жилых помещений включает:

- перенос и разборку перегородок,

- перенос и устройство дверных проемов,

- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир,

- устройство дополнительных кухонь и санузлов,

- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений,

- ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения,

- устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Необходимо обратить внимание, что данный перечень является не исчерпывающим.

Таким образом, под перепланировкой помещения в многоквартирном доме следует понимать изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме. Она проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Для проведения перепланировки помещения в многоквартирном доме собственник данного помещения или уполномоченное им лицо представляет орган местного самоуправления по месту нахождения перепланируемого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр заявление о перепланировке по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 № 266, а также иные документы, предусмотренные статьей 26 Жилищного кодекса РФ.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов органом местного самоуправления не позднее чем через 45 дней со дня представления в данный орган документов. Не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия решения о согласовании данный орган местного самоуправления выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Данное решение является основанием для проведения перепланировки помещения в многоквартирном доме.

Собственник (наниматель) помещения в многоквартирном доме, которое было самовольно перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом местного самоуправления. В противном случае суд по иску органа местного самоуправления может принять одно из следующих решений:

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

2) в отношении нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Кроме того, за самовольное перепланирование помещения в многоквартирном доме частью 2 статьи 7.21. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность, влекущая наложение административного штрафа на граждан в размере от 2 тысяч до 2,5 тысяч рублей; на должностных лиц - от 4 тысяч до 5 тысяч рублей; на юридических лиц - от 40 тысяч до 50 тысяч рублей.

Помощник прокурора города Саянска

юрист 1 класса Я.И. Филиппов