

Правовые последствия самовольной перепланировки жилых помещений.

Согласно части 2 **статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации** (далее - ЖК РФ) перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

В соответствии с частью 1 **статьи 29 ЖК РФ** если перепланировка жилого помещения произведена в отсутствие документа, ее разрешающего, или с нарушением проекта перепланировки, то она является самовольной, незаконной.

Законодательно установлено следующие виды ответственности за самовольную перепланировку.

Статьей 7.21 Кодекса РФ об административных правонарушениях и частями 3 и 5 **статьи 29 ЖК РФ**. А именно: административный штраф от 1 000 до 1 500 рублей при перепланировке жилых домов или помещений и от 2 000 до 2 500 рублей при перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах (МКД), обязанность восстановить жилое помещение в прежнее состояние; утрата права собственности на жилое помещение, расторжение договора социального найма.

Частями 2, 3 **статьи 29 ЖК РФ** предусмотрено, что за самовольную перепланировку ответственность несут собственники жилых помещений, а также наниматели жилого помещения по договору социального найма.

Если самовольная перепланировка проведена с соблюдением строительных норм и правил, не нарушает права и законные интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью, то ей можно придать законный статус. Для этого, согласно частям 1, 2 **статьи 26 ЖК РФ**, необходимо в специализированной организации заказать проект перепланировки и согласовать ее.

Если орган, осуществляющий согласование перепланировки, отказал в таком согласовании и выдал соответствующее решение, его можно обжаловать в судебном порядке.

В соответствии с частью 3 **статьи 29 ЖК РФ** в случае отсутствия оснований для признания перепланировки правомерной собственник (наниматель) такого жилого помещения обязан привести его в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Согласно части 5 **статьи 29 ЖК РФ** в противном случае суд по иску органа, осуществляющего согласование, может принять следующие решения: в отношении собственника - о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения; в отношении нанимателя - о расторжении договора социального найма с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Приведение жилого помещения в прежнее состояние подтверждается актом осмотра жилого помещения, составленным органом местного самоуправления. Собственники помещений в МКД вправе самостоятельно обращаться в суд с требованиями к лицам, самовольно перепланировавшим жилое помещение.

Заместитель прокурора района

А.Ю. Бабанов