

Последствия самовольной перепланировки и переустройства жилых помещений

Законодательный акт, который регламентирует гражданско-правовые последствия самовольной перепланировки и переоборудования жилого помещения - это «Жилищный кодекс Российской Федерации», а именно – глава 29 Кодекса.

Сначала необходимо обратить внимание на понятия:

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 жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 настоящего Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 настоящего Кодекса.

Законодатель предусматривает, что лицо, самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение несет предусмотренную законодательством ответственность. В данном случае – административную. При этом, таким лицом может являться не только собственник жилого помещения, но и наниматель такого помещения.

Однако эти последствия самовольно выполненных работ не заканчиваются. Часть 3 статьи 29 Жилищного Кодекса предусматривает, что 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.

ЕСЛИ ТРЕБОВАНИЕ О ПРИВЕДЕНИИ В ПРЕЖНЕЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ НЕ ВЫПОЛНЕНО

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в срок в установленном органом, осуществляющим

согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, принимает решение:

1) 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 с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

2) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма 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.

Обращаем Ваше внимание на то, что право на обращение в суд наделяются жилищные инспекции, органы местного самоуправления, и, конечно, собственники жилых помещений, а также лица, чьи права и законные интересы нарушаются, либо лица, которым данными действиями создана угроза их жизни и здоровью, или такой вред причинен.

СПОСОБЫ СОХРАНЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ В ПЕРЕОБОРУДОВАННОМ (ПЕРЕПЛАНИРОВАННОМ) СОСТОЯНИИ

Что делать, если перепланировка уже сделана, но разрешение на это получено не было? Ответ даётся в обзоре судебной практики Верховного Суда РФ от 27.09.2006 и непосредственно в Жилищном кодексе Российской Федерации.

Согласно ч.4 ст.29 Жилищного кодекса Российской Федерации только 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.

В случае самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения нарушаются права и законные интересы органа, уполномоченного принимать решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, который в соответствии с ч. 5 ст. 29 ЖК РФ вправе обратиться в суд с иском о продаже с публичных торгов самовольно переустроенного жилого помещения либо о расторжении договора социального найма.

Суд может отказать в удовлетворении такого иска и при наличии соответствующего заявления гражданина принять решение о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если признает, что этим не нарушаются права и законные интересы граждан

либо это не создает угрозу их жизни и здоровью. В этом случае в решении суда о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии должно быть указано, что оно является основанием для внесения соответствующим органом, осуществляющим технический учет недвижимого имущества, изменений в техническую документацию на жилое помещение.

Администрация города рекомендует лицам, осуществившим самовольные работы по переустройству или перепланировке жилых помещений, в лице владельцев жилых помещений или нанимателей по договорам социального найма жилых помещений, воспользоваться своим правом самостоятельного обращения в суды общей юрисдикции по месту нахождения недвижимого имущества с соответствующими исковыми заявлениями.

Для рассмотрения такого искового заявления и принятия законного, обоснованного решения необходимо будет в обязательном порядке представить суду доказательства:

- о соответствии выполненных работ строительным нормам и правилам
- об отсутствии нарушений прав и законных интересов граждан (например, совладельцев многоквартирного жилого дома или соседей по местонахождению домовладения), подтверждение отсутствия или возможности возникновения угрозы жизни или здоровью граждан.

*Правовой департамент
аппарата администрации*