

Вопросы переустройства (перепланировки) жилых помещений

Вопросы, связанные с переустройством и перепланировкой жилого помещения, отражены в главе 4 Жилищного кодекса РФ.

Как определено в ст. 25 ЖК РФ, переустройством жилого помещения является установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, а перепланировкой - изменение его конфигурации, требующие и в том и в другом случае внесения изменения в технический паспорт помещения. Основным критерием переустройства или перепланировки, является необходимость внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Порядок проведения переустройства (перепланировки) определен в ст. 26 ЖК РФ. Переустройство и (или) перепланировка проводятся по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения при условии наличия проекта и других документов, указанных в ч. 2 ст. 26 ЖК РФ. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации (форма заявления утверждена Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005г. N 266);

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое

помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии (ст.28 ЖК РФ).

В случае нарушения установленного порядка осуществления переустройства (перепланировки) применяется ст. 29 ЖК РФ. Так, самовольными являются переустройство или перепланировка, совершенные при отсутствии решения о согласовании, а также в случае, если имеет место нарушение проекта переустройства (перепланировки).

Если самовольно переоборудованное жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в разумный срок, то суд по иску органа, осуществляющего согласование переустройства (перепланировки), в отношении собственника принимает решение о продаже жилого помещения с публичных торгов с выплатой ему вырученных денег, а в отношении нанимателя - о расторжении договора социального найма (ч. 5 ст. 29 ЖК РФ).

В ч. 4 ст. 29 ЖК РФ говорится о том, что на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном (перепланированном) состоянии, если этим не нарушаются права и интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни и здоровью. Истцами по таким делам будут выступать лица, самовольно переустроившие (перепланировавшие) помещения, собственниками или нанимателями которых они являются. В случае непринятия такого решения, а также если жилое помещение не приведено в прежнее состояние, суд, как указано выше, по иску соответствующего органа принимает решение о продаже помещения с публичных торгов (п. 1 ч. 5 ст. 29 ЖК РФ) либо о расторжении договора социального найма (п. 2 ч. 5 ст. 29 ЖК РФ).

Таким образом, существует 2 пути решения вопросов переустройства и перепланировки:

1. Получив согласование на переустройство и (или) перепланировку, выполнить работы в соответствии с проектом.

2. Обратиться в суд для сохранения переустроенного или перепланированного жилого помещения, если данные действия были проведены самовольно или с нарушением проекта. При этом надо иметь в виду, что за самовольное переоборудование и перепланировку установлена административная ответственность.

На основании изложенного, настоятельно рекомендуем выбрать первый путь. В этом случае Вы будете избавлены от необходимости нести судебные издержки при узаконивании проведенного переоборудования и перепланировки, а также избавлены от необходимости уплаты штрафа.