

Об ответственности за самовольную перепланировку жилого помещения в многоквартирном доме

Самовольная перепланировка жилого помещения в многоквартирном доме может повлечь ответственность в виде административного штрафа, прекращение права собственности на помещение и обязанность привести помещение в прежнее состояние.

За самовольную перепланировку несут ответственность собственники помещений в многоквартирном доме, а также наниматели жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (ч. 2, 3 ст. 29 ЖК РФ).

Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме влекут за собой (ч. 2, примечание к ст. 7.21 КоАП РФ; ч. 3, 5 ст. 29 ЖК РФ):

административный штраф от 2 000 до 2 500 руб. - для граждан; от 4 000 до 5000 руб. - для должностных лиц и от 40 000 до 50 000 руб. - для юридических лиц. При этом лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут ответственность как юридические лица;

утрату права собственности на помещение в многоквартирном доме;

расторжение договора социального найма жилого помещения, договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования;

обязание восстановить помещение в прежнем состоянии.

Так, если узаконить перепланировку невозможно, собственник помещения в многоквартирном доме или наниматель жилого помещения, которое было самовольно перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ).

Если этого не произойдет, то суд по иску органа, осуществляющего согласование, может принять решение (ч. 5 ст. 29 ЖК РФ):

в отношении собственника - о продаже с публичных торгов такого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения;

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

При этом новому собственнику жилого помещения либо собственнику, являвшемуся наймодателем по расторгнутому договору, органом, осуществляющим согласование перепланировок, устанавливается новый срок для приведения жилого помещения в прежнее состояние (ч. 6 ст. 29 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме, владельцы помещений, не являющиеся собственниками, а также объединения собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и жилищно-строительные кооперативы, вправе самостоятельно обращаться в суд с требованиями к лицам, самовольно перепланировавшим помещение.

При этом перепланировка помещений, расположенных в аварийном и подлежащем сносу или реконструкции многоквартирном доме, не влечет вышеуказанных последствий (ч. 7 ст. 29 ЖК РФ).