Самовольное переустройство и (или) перепланировка жилого помещения

В соответствии со ст. 29 Жилищного кодека Российской Федерации (далее – ЖК РФ) самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, которые произведены при отсутствии документа о согласовании этих действий, выданного уполномоченным органом или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося для согласования.

Законом предусмотрен ряд неблагоприятных правовых последствий для лиц, самовольно осуществивших переустройство и (или) перепланировку жилого помещения. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

В настоящее время в ст. 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) установлена ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями, которое может выражаться, в частности, в самовольных переустройстве и (или) перепланировке жилых домов и (или) жилых помещений (ч. 1 ст. 7.21 КоАП РФ) либо в самовольной перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах (ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ). Действия по самовольному переоборудованию и перепланировке жилых и нежилых помещений могут квалифицироваться также по ст. 19.1 КоАП РФ как самоуправство.

Кроме того, в ст. 7.22 КоАП РФ предусмотрена ответственность за переустройство и (или) перепланировку жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением.

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 (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ).

Следовательно, помимо обязанности нести административную ответственность за самовольное переустройство и (или) перепланировку жилых помещений у лиц, виновных в данных нарушениях, возникает дополнительная обязанность имущественного характера - они должны привести соответствующие помещения в прежнее состояние в разумный срок. Указанный срок и порядок совершения этих действий определяются органом, осуществляющим согласование.

Субъектом указанной ответственности может быть не только собственник помещения, но и наниматель по договору социального найма.

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.

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в ч. 3 ст. 29 ЖК РФ срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, то суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного ч. 4 ст. 29 ЖК РФ, принимает решение:

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;

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.

Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма вправе обратиться с суд с заявлением о сохранении такого помещения 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 этом случае суд в своем решении о сохранении жилого помещения в переустроенном и (или) перепланированном состоянии должен указать, что решение суда является основанием для внесения соответствующим органом, осуществляющим технический учет недвижимого имущества, изменений в техническую документацию на жилое помещение.

Вместе с тем положения ст. 29 ЖК РФ не содержат запрета и не исключают полномочия органа местного самоуправления, предусмотренные п. 7 ч. 1 ст. 14, ст. 26 - 28 ЖК РФ, согласовать по заявлению гражданина самовольно выполненные переустройство и (или) перепланировку и сохранить жилое помещение в существующем состоянии. Отказ органа, уполномоченного принимать решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, может быть признан судом неправомерным, если гражданином были представлены указанные в ч. 2 ст. 26 ЖК РФ документы, а произведенные им переустройство и (или) перепланировка соответствуют требованиям законодательства.

Предусмотренные ст. 29 ЖК РФ мероприятия (чч. 2-6) не применяются в отношении помещений, расположенных в аварийном и подлежащем сносу или реконструкции многоквартирном доме.

Помощник прокурора М.В. Овчарова