Прокурор разъясняет об ответственности за самовольную перепланировку жилого помещения

Под перепланировкой жилого помещения понимается изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

В соответствии со ст. 25 ЖК РФ перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение границ и (или) площади такого помещения, и (или) образование новых помещений, и (или) изменение его внутренней планировки (в том числе без изменения границ и (или) площади помещения).

В результате перепланировки помещения также могут быть изменены границы и (или) площадь смежных помещений. Порядок оформления перепланировки требует подготовки документов и обращения в орган публичной власти, а также внесение последующих изменений в сведения о помещении, в отношении которого была проведена перепланировка. Определяется, что перепланировка считается завершенной с момента внесения изменений в сведения в ЕГРН.

Однако следует различать виды строительных работ.

Ремонт, реконструкция и перепланировка регламентируются разными федеральными законами и предусматривают различный объем строительных работ и их юридические последствия.

Согласовывать ремонт не нужно, так как ремонт не влечет за собой изменение характеристик помещений, соответственно нет необходимости обращения в Росреестр с целью внесения изменений в сведения о помещении.

Реконструкцию и перепланировку необходимо согласовывать, поскольку они предполагают изменения характеристик помещения.

В отличие от перепланировки реконструкция предполагает изменение характеристик и параметров объектов недвижимости: увеличение или уменьшение площади, высоты или этажности.

Реконструкция проводится только на основании разрешения на строительство, которое необходимо получить до начала работ.

За самовольное переустройство и (или) самовольную перепланировку жилого помещения (т.е. при отсутствии разрешения или при нарушении проекта переустройства и (или) перепланировки) законодательством предусматривается ответственность.

Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей (ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ).

Согласно ст. 29 ЖК РФ 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.

Помощник прокурора Дновского района Кадырова М.С.