

Последствия незаконной перепланировки квартиры или жилого дома.

Если вы собираетесь делать ремонт в квартире, тогда вам необходимо знать, что работы по переустройству или перепланировке (далее - перепланировка) можно выполнять только с разрешения местного исполкома по месту нахождения квартиры. В противном случае перепланировка будет незаконной и повлечет определенные последствия.

Выявление незаконной перепланировки.

Незаконная перепланировка может быть выявлена:

1. В ходе осмотра квартиры работниками организаций, осуществляющих эксплуатацию вашего дома или предоставляющих коммунальные услуги, например ЖКХ, товарищества собственников.

Осмотр может быть проведен как по вашей заявке, так и по жалобе соседей. Возможно проведение планового осмотра.

Вы обязаны обеспечить доступ в квартиру, в частности, для:

- проверки соответствия ее санитарным и техническим требованиям;
- проведения осмотров, ремонтных работ в случае необходимости;
- снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа.

В противном случае организации, осуществляющие эксплуатацию вашего дома или предоставляющие коммунальные услуги, вправе обратиться в суд с заявлением о предоставлении доступа в квартиру.

2. В ходе адресных проверок:

- противопожарного состояния вашей квартиры дома сотрудниками исполкомов совместно с сотрудниками органов по чрезвычайным ситуациям;

- состояния электрических и теплоиспользующих установок (электропроводки, электроплит, батарей и пр.) - сотрудниками органов Госэнергонадзора;

- состояния газоиспользующих установок (плит, баллонов и пр.) - сотрудниками органов Госгазнадзора.

Последствия незаконной перепланировки.

По факту выявления незаконной перепланировки составляется протокол об административном правонарушении (далее - протокол). Его вправе составить уполномоченные работники:

- исполкомов всех уровней. Как правило, это начальники, главные специалисты отдела жилищно-коммунального хозяйства, отдела архитектуры и строительства;

- органов Госсаннадзора, в частности городских, районных, зональных и районных в городах центров гигиены и эпидемиологии;

- организаций, осуществляющих эксплуатацию вашего дома или предоставляющих коммунальные услуги.

Дело об административном правонарушении будет рассматривать суд. Если протокол составлен работником органов Госсаннадзора, административное дело рассмотрят органы Госсаннадзора.

Обязанность уплатить штраф.

За незаконную перепланировку вам придется уплатить штраф в размере до 30 базовых величин (далее - БВ).

Штраф может быть больше (от 30 до 50 БВ), если такая перепланировка привела к снижению несущей способности конструктивных элементов здания либо были переделаны вентиляционные шахты и каналы.

Уплата штрафа не освобождает от других последствий незаконной перепланировки.

Обязанность получить согласование исполкома.

Если вы сделали незаконную перепланировку, вам все равно следует получить согласование исполкома. Для этого нужно написать заявление, уплатить госпошину в размере 0,5 базовой величины и приложить необходимые документы, в частности техническое заключение, которое будет выдано вам после проведения необходимых обследований вашей квартиры. Организовать и оплатить их придется вам.

Исполком выдаст согласование, если перепланировка:

- не влияет на безопасность эксплуатируемого здания;

- выполнена в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов.

Обязанность привести квартиру в прежний вид.

В случае отказа исполкома согласовать вашу перепланировку вы обязаны привести квартиру в прежнее состояние. Незаконные изменения вам придется устранить самостоятельно. Это может сделать специализированная организация за ваш счет. Срок для устранения незаконной перепланировки установит исполком.

В процессе незаконной перепланировки квартиры возможно повреждение дома, появление деформаций в несущих стенах и т.п. Если будет установлена причинно-следственная связь между вашими действиями по перепланировке и такими последствиями, то будьте готовы возместить затраты на их устранение.

Если в квартире будет незаконная перепланировка, вы не сможете ее продать, обменять или подарить. При оформлении сделки в организации по госрегистрации ее сотрудники проверяют характеристики квартиры, в частности, чтобы они соответствовали данным, имеющимся у них. Также проверяются данные в техпаспорте квартиры. Так как техпаспорт квартиры не будет соответствовать действительности (перепланировка не будет отражена в нем), в регистрации сделки откажут.

Прокурор Берестовицкого
района Кузьма А.А.