**О последствиях незаконной перепланировки жилых помещений**

Собственники (наниматели), проживающие в жилых помещениях, имеют право на переустройство (перепланировку) своих жилых помещений и нередко данное право реализуют.

Вместе с тем, процесс переустройства (перепланировки) жилых помещений полностью регламентирован в Жилищном кодексе Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и при несоблюдении требований закона для собственника (нанимателя) наступают неблагоприятные последствия.

Переустройство помещения в многоквартирном доме (далее – МКД) представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 25 ЖК РФ). Перепланировка помещения в МКД – изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 25 ЖК РФ)

Любые виды работ по переустройству и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме проводятся исключительно по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Перечень документов, которые необходимо предоставить в орган местного самоуправления вместе с заявлением о переустройстве (перепланировке), предусмотрен ст. 26 ЖК РФ.

Если органом местного самоуправления в проведении работ отказано, данные работы проводить нельзя. Такой отказ может быть обжалован в судебном порядке.

Неблагоприятные последствия для гражданина, осуществившего самовольную, то есть в отсутствие полученного разрешения, перепланировку (переустройство) помещения, установлены ст. 29 ЖК РФ.

Так, гражданин обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые будут установлены органом местного самоуправления.

Если помещение в многоквартирном доме не будет приведено в прежнее состояние, судом может быть принято решение о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника обязанности по приведению его в прежнее состояние; в отношении нанимателя жилого помещения будет принято решение о расторжении договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Возможность избежать неблагоприятных последствий, связанных с незаконной перепланировкой квартиры, имеется. Для этого необходимо с привлечением специализированной организации провести строительно-техническую экспертизу на предмет наличия угрозы жизни и здоровью граждан, заключение которой предъявить в обоснование встречного требования о сохранении жилого помещения в переустроенном состоянии, либо самостоятельно обратиться в суд с иском о сохранении заблаговременно.

Старший прокурор

гражданско-судебного отдела

прокуратуры Краснодарского края

юрист 1 класса В.А. Пшидаток