

Первое правило сноса

За самовольную перепланировку жилых помещений штрафы существенно возрастут

Власти предлагают ужесточить наказание за незаконную перепланировку жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах. Самые жесткие штрафы предусмотрены для юридических лиц - до 300 тысяч рублей. Принципиальные изменения вносятся только в одну статью КоАп - 7.21, где речь идет об установлении ответственности за нарушение правил пользования жилыми помещениями.

Проект поправок разработан по поручению правительства РФ, которое дало задание Минстрою совместно с Минэкономразвития, Минфином, МВД и Минюстом подготовить соответствующие изменения в Кодекс об административных правонарушениях. "Самовольное переустройство и (или) перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет за собой наложение административного штрафа на граждан в размере от 2 до 2,5 тысяч рублей, на должностных лиц - от 4 до 5 тысяч рублей, на юридических лиц - от 40 до 50 тысяч рублей", - говорится в тексте законопроекта.

При этом если самовольная перепланировка нарушает права и законные интересы граждан или создает угрозу их жизни или здоровью, штрафные санкции предусматриваются более жесткие: до 5 тысяч рублей для граждан, до 50 тысяч - для должностных лиц и до 300 тысяч - для юридических лиц.

Как отметили эксперты, впервые предусматривается привлекать к ответственности должностных лиц, чего раньше не было. Это объясняется тем, что участились случаи, когда местные органы власти выдают необоснованные разрешения на перестановку и перепланировку помещений в многоэтажках.

Сегодня становится опасной тенденцией, когда нежилые помещения, располагающиеся в жилых домах, активно используются в торговых, бытовых, служебных и иных целях. Магазины, мини-отели, аптеки, парикмахерские массово "прописываются" на первых этажах многоэтажек. Зачастую собственники или арендаторы стремятся самостоятельно расширить или иным образом оптимизировать помещения, например построить дополнительный вход. Такие переделки приводят к плачевным последствиям. В Серпухове собственник двух квартир на первом этаже объединил их, соорудив дверной проем в смежных прихожих. Еще один прорубленный дверной проем соединил эти квартиры с ночным клубом "Русская тройка", который находится в пристройке к дому. Часть квартир стала офисом этого ночного клуба, а другая также использовалась отнюдь не для постоянного проживания. Собственник квартир - 80-летняя пенсионерка - не предоставил проверяющим документы о переводе жилых помещений в нежилые и согласования серпуховской администрации, разрешающего проведение перепланировки.

По оценкам Госжилинспекции, самое частое нарушение - это перенос межкомнатных перегородок, дверных проемов. Например, в Долгопрудном жительница организовала из квартир в таунхаусе мини-отель и сдавала посуточно койко-места. При этом в объявлениях в Интернете предлагались как койко-места в комнатах на несколько человек, так и в более комфортных студиях с отдельными санузлами. Все помещения на четырех этажах от цоколя до мансарды, в том числе гараж и технические помещения, были раздроблены на маленькие комнаты. Имевшиеся межкомнатные перегородки были снесены, а в других местах возведены новые, не предусмотренные архитекторами. Так как новообразованных комнат стало больше, были прорублены два новых окна в торцевой кирпичной стене здания. Для создания санузлов на каждом этаже были перенесены трубопроводы. Переносились и лестничные марши между этажами. На каждом этаже организованы мини-кухни.

- Действующие нормы законодательства не учитывают того, что жилые помещения могут находиться в собственности юридических лиц, при этом существует риск совершения указанных деяний их должностными лицами, - рассказала "РГ" первый заместитель председателя Комитета Государственной думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Елена Николаева.

Нарушения в жилищной сфере год от года только растут. Так, по данным АСЖКН, в 2013 году рост выявленных нарушений составил 27,3 процента. В этой связи законопроектом предлагается установить ответственность юридических лиц и их должностных лиц за совершение указанных деяний.

- Зачастую объектами перепланировки в многоквартирных домах становятся вспомогательные помещения, места общего пользования, в том числе лестничные площадки, чердаки, подвалы, холлы и т.д., в этой связи мы рекомендовали авторам дополнить законопроект соответствующими положениями, - пояснила депутат Госдумы Елена Николаева.

В Госжилинспекции напомнили, что прежде чем делать перепланировку в своей квартире, необходимо получить разрешение в местной администрации. Оно выдается только при наличии технического проекта, в котором будут отмечены и просчитаны все переделки в квартире.

Перепланировка проводится на основе утвержденных административных регламентов. Всю информацию о порядке обращения по вопросу согласования и перечне требующихся документов можно получить, обратившись в местную администрацию.

"Согласно Жилищному кодексу собственник должен до проведения работ по перепланировке или переустройству получить согласование органа местного самоуправления на производство работ. Это необходимо для того, чтобы специалисты могли заранее определить, не представляет ли перепланировка опасности для конструкций дома, не ущемляются ли права собственников других помещений", - прокомментировал ситуацию руководитель Государственной жилищной инспекции Московской области Александр Коган.

Как правило, жалобы на соседей, которые сделали несанкционированную перепланировку, поступают либо в Госжилинспекцию, либо в орган местного самоуправления. Если во время проверки жилищный инспектор подтвердит факт незаконной перепланировки, то собственнику придется заплатить штраф.

Комментарий

Наталья Иванкина, юрист юридической фирмы "Защита недвижимости":

- Власти таким образом пытаются бороться с коррупцией среди должностных и юридических лиц, которые ответственны за перепланировку жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах. Сейчас законодательно никак не регламентирован процесс узаконивания перепланировки именно в нежилых помещениях. Не секрет, что собственники жилых помещений в многоэтажках, на первых этажах которых, как правило, располагаются магазины и рестораны, часто занимаются "самодеятельностью", устанавливая без официального разрешения соответствующих органов дополнительные стены и перекрытия. Либо демонтируют старые стены между комнатами, которые должны быть изначально по проекту.

При этом разрешения на подобные действия у граждан либо вообще нет, либо оно приобретается у юриста за определенную мзду.

[Источник](#)