

**Информация для граждан
о возможности узаконить
самовольное переустройство и (или)
перепланировку жилых помещений**

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. По общему правилу, а также с учетом положений Градостроительного кодекса РФ термин "реконструкция" предусматривает более широкое изменение основных конструкций объектов недвижимости, нежели термин "перепланировка". При этом реконструкция может включать в себя, в том числе и перепланировку, и переустройство в совокупности.

Самовольная перепланировка помещения в многоквартирном доме - это перепланировка, проведенная без согласования ответственного органа или с нарушением проекта перепланировки (ч. 1 ст. 29 ЖК РФ).

Узаконить самовольную перепланировку можно в административном и судебном (если административный порядок легализации не даст результата) порядке (ч. 4 ст. 29 ЖК РФ).

Чтобы узаконить самовольную перепланировку жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме, рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Обратитесь за консультацией в орган, осуществляющий согласование перепланировки, по месту нахождения помещения

Таким органом может быть отдел капитального строительства при администрации, отдел архитектуры, департамент градостроительства и т.д. Там вам помогут определить, нужно ли согласовывать перепланировку, и если нужно, то к какому виду относится перепланировка и какие документы необходимо собрать.

Чтобы получить консультацию, вам понадобятся технический паспорт помещения, оформленный до 01.01.2013, поэтажный план дома и экспликация. Если эти документы выданы до перепланировки, отметьте на них произведенные изменения.

Если документов у вас нет, их нужно получить в БТИ. В документах, выданных после перепланировки, органы БТИ сделают отметку о самовольной перепланировке (так называемые красные линии).

Шаг 2. Закажите проект или самостоятельно сделайте эскиз перепланировки

Проект перепланировки можно заказать в организации или у индивидуального предпринимателя, которые являются членами саморегулируемой организации (СРО) (ч. 1 ст. 55.8 ГрК РФ).

Организация или предприниматель, разработавшие проект, согласуют его в компетентных органах (Роспотребнадзоре, СЭС, архитектурно-планировочном управлении и пожарнадзоре).

Эскиз перепланировки можно сделать самостоятельно. Обычно это увеличенная копия поэтажного плана с выделенными на нем красным цветом изменениями планировки.

Шаг 3. Подготовьте документы и представьте их в уполномоченный орган непосредственно или через МФЦ

Вам понадобятся, в частности, следующие документы (ч. 2 ст. 26, ч. 2 ст. 40 ЖК РФ):

- 1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке;
- 2) правоустанавливающие документы на помещение - подлинники или нотариально заверенные копии (например, свидетельство о праве собственности или договор социального найма);
- 3) согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме (при присоединении в результате перепланировки части общего имущества в многоквартирном доме) или письменное согласие всех членов семьи нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, на проведение перепланировки;
- 4) документы БТИ (технический паспорт помещения, поэтажный план и экспликация до и (или) после перепланировки);
- 5) проект или эскиз перепланировки;
- 6) договор с проектной организацией (при перепланировке по проекту);
- 7) заключения компетентных органов (Роспотребнадзора, СЭС, архитектурно-планировочного управления и пожарнадзора);
- 8) техническое заключение о допустимости и безопасности произведенных работ.

Документы, указанные в п. п. 2, 4, 7, вы можете представить по собственной инициативе. Если вы этого не сделаете, то орган, осуществляющий

согласование перепланировки, самостоятельно запросит их в рамках межведомственного взаимодействия (ч. 2.1 ст. 26 ЖК РФ).

О принятии заявления и прилагаемых документов вам выдадут расписку (ч. 3 ст. 26 ЖК РФ).

Шаг 4. Получите решение о согласовании перепланировки или об отказе в согласовании

В течение 45 дней с момента представления всех документов орган, осуществляющий согласование перепланировки, примет решение о согласовании перепланировки либо об отказе в согласовании. Если вы подавали документы через МФЦ, этот срок исчисляется со дня передачи МФЦ таких документов в орган, осуществляющий согласование перепланировки (ч. 4 ст. 26 ЖК РФ).

В течение трех рабочих дней после принятия решения орган, осуществляющий согласование перепланировки, направит это решение вам (ч. 5 ст. 26 ЖК РФ).

Если орган, осуществляющий согласование перепланировки, принял отрицательное решение, вы вправе обратиться в суд с административным исковым заявлением (ч. 1 ст. 218 КАС РФ).

Шаг 5. Обратитесь в суд с административным исковым заявлением

Административное исковое заявление **о признании незаконным решения об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме** подается в районный суд по вашему месту жительства или по адресу органа, осуществляющего согласование перепланировки, в течение трех месяцев со дня, когда вам стало известно об отказе в согласовании перепланировки (ч. 4 ст. 29 ЖК РФ; ч. 1 ст. 22, ч. 3 ст. 24, ч. 1 ст. 219 КАС РФ).

В административном исковом заявлении нужно указать, в том числе: наименование суда, сведения об административном истце и ответчике, наименование и дату принятия оспариваемого решения, сведения о правах и законных интересах административного истца, которые нарушаются оспариваемым решением, нормативные правовые акты и их положения, на соответствие которым надлежит проверить оспариваемое решение (ст. 220 КАС РФ).

К административному исковому заявлению приложите следующие документы (ст. 126 КАС РФ):

- 1) уведомление о вручении другим лицам, участвующим в деле, направленных им копий административного искового заявления и отсутствующих у них документов или копии административного искового заявления и документов по количеству административных ответчиков и заинтересованных лиц, участвующих в деле;
- 2) квитанцию об уплате госпошлины.

Размер госпошлины за подачу административного искового заявления о признании решения об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки незаконным составляет 300 руб. При этом инвалиды I или II группы освобождены от уплаты госпошлины (пп. 7 п. 1 ст. 333.19, пп. 2 п. 2 ст. 333.36 НК РФ);

- 3) решение об отказе в согласовании перепланировки;
- 4) правоустанавливающие документы на помещение (например, свидетельство о праве собственности или договор социального найма);
- 5) документы БТИ (технический паспорт, поэтажный план и экспликацию до и (или) после перепланировки);
- 6) проект или эскиз перепланировки жилого помещения;
- 7) договор с проектной организацией (при перепланировке по проекту);
- 8) заключения компетентных органов (Роспотребнадзора, СЭС, архитектурно-планировочного управления и пожарнадзора);
- 9) иные документы, подтверждающие обстоятельства, на которых вы основываете свои требования;
- 10) документы, подтверждающие совершение стороной (сторонами) действий, направленных на примирение, если такие действия предпринимались и соответствующие документы имеются;
- 11) документы, удостоверяющие статус и полномочия адвоката, если представитель имеет статус адвоката; документы о наличии высшего юридического образования или ученой степени по юридической специальности, а также удостоверяющие полномочия - для представителя, не являющегося адвокатом (ст. 55, ч. 4, 5, 8 ст. 57 КАС РФ).

Шаг 6. Примите участие в судебном заседании

Суд должен рассмотреть дело в течение месяца (ч. 1 ст. 226 КАС РФ).

В суде вам необходимо будет доказать (ч. 1 ст. 62 КАС РФ):

- 1) что незаконная перепланировка не нарушает права и законные интересы граждан или не создает угрозу их жизни или здоровью;
- 2) незаконная перепланировка осуществлена в соответствии со строительными правилами и нормами;
- 3) вы предприняли все возможные действия для получения разрешения на перепланировку.

В ходе судебного заседания может возникнуть необходимость провести строительно-техническую экспертизу, чтобы подтвердить, что незаконная перепланировка проведена в соответствии со строительными требованиями и нормами. Расходы по экспертизе несет та сторона, которая обратилась с ходатайством о назначении экспертизы (ч. 4 ст. 78 КАС РФ).

Шаг 7. Получите решение суда и обратитесь в орган регистрации прав для внесения соответствующих изменений

После вынесения решения суда дождитесь вступления его в законную силу. Решение суда вступает в законную силу по истечении срока на апелляционное обжалование, если оно не было обжаловано. Срок для подачи апелляционной жалобы составляет месяц со дня принятия решения суда в окончательной форме (ч. 5 ст. 227, ст. 186, ч. 1 ст. 298 КАС РФ).

Для внесения изменений в технические характеристики помещения закажите у кадастрового инженера подготовку нового технического плана, после чего обратитесь с заявлением в орган регистрации прав (Росреестр) о внесении изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости (ч. 1 ст. 29 Закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ; ч. 1, 2 ст. 14, ст. 24 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).