Юрист рассказал, как не лишиться квартиры из-за перепланировки

14 декабря 2021

Юрист Алексей Гавришев рассказал Москве 24, что собственник может лишиться квартиры, если проведет незаконную перепланировку, а затем откажется исполнять решение суда вернуть жилье в исходное состояние.

Ранее Мосжилинспекция сообщила о том, что Бутырский районный суд удовлетворил иск о продаже с публичных торгов трехкомнатной квартиры на Дмитровском шоссе из-за незаконной перепланировки. Собственник объединил кухню с жилым помещением, демонтировав два участка несущей стены. В течение трех лет мужчина дважды проигнорировал предписания вернуть квартиру в исходное состояние и не стал исполнять решение суда.

> *Злостное уклонение от устранения выявленных нарушений, а затем уклонение от исполнения решения суда привели к единственному возможному судебному решению о реализации недвижимого имущества с торгов.*

В свою очередь, юрист Зиннур Зиннятуллин рассказал Москве 24, что случаи выставления на торги жилья за незаконные перепланировки в России крайне редки. При этом в случае продажи квартиры на публичных торгах жилье продадут дешевле рыночной стоимости.

"Тот факт, что новому собственнику придется устранить нарушения, будет закладываться в рыночную стоимость объекта недвижимости. Оценщик будет исследовать квартиру с учетом всех недостатков", – сказал Зиннур Зиннятуллин.

Между тем юрист Вадим Ткаченко подчеркнул, что, пока решение суда о продаже с публичных торгов квартиры не вступило в силу, собственник еще может попытаться оспорить его.

> *Любая незаконная перепланировка представляет потенциальную опасность для других жильцов многоквартирных домов.*

Алексей Гавришев напомнил, что, согласно положениям Жилищного кодекса, перепланировкой считается любая работа, результат которой отражается на техническом плане помещения. Таким образом, снос стен, в том числе несущих, считается перепланировкой.

Юрист отметил, что любые перепланировки должны согласовываться. В Москве для проведения перепланировки сперва необходимо разработать соответствующий проект и получить разрешение от Мосжилинспекции. Затем можно провести работы с соблюдением целого ряда условий, например вести журнал работ, оформлять акты на скрытые работы. По завершении перепланировки предстоит оформить акт о завершении работ, заключил Гавришев.

Ранее юристы сообщили, за какие нарушения собственникам квартир могут грозить крупные штрафы. Например, за самовольное подключение к электрическим и тепловым сетям сумма штрафа составит до 15 тысяч рублей, а за повторное нарушение – до 30 тысяч рублей. За самовольную перепланировку можно получить штраф от 2 до 2,5 тысячи рублей.