

**ВЗЯТЬ СВОЙ ДОМ ПОД КОНТРОЛЬ**

**ЦЕНТР**

**ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН**

**справедливо-центр.рф  
8-800-755-55-77**

**ПЕРЕПЛАНИРОВКА  
КВАРТИРЫ:  
ЧТО МОЖНО ПЕРЕДЕЛАТЬ,  
А ЗА ЧТО НАКАЖУТ**

Что не требует разрешений  
при перепланировке

Куда жаловаться, если сосед ломает стены

Как купить или продать квартиру  
с незаконной перепланировкой

**ПРОГРАММА ПРАВОВОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ ГРАЖДАН**

# ***ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ: ЧТО МОЖНО ПЕРЕДЕЛАТЬ, А ЗА ЧТО НАКАЖУТ***

Что не требует разрешений  
при перепланировке

Куда жаловаться, если сосед ломает стены

Как купить или продать квартиру  
с незаконной перепланировкой

## СОДЕРЖАНИЕ

|  |    |
|--|----|
| ЧТО ТАКОЕ НЕЗАКОННАЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКА<br>И ПОЧЕМУ ЕЕ НАДО УЗАКОНИТЬ.....                     | 5  |
| КТО НЕСЕТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕЗАКОННУЮ<br>ПЕРЕПЛАНИРОВКУ И ЧЕМ ЭТО ГРОЗИТ НАРУШИТЕЛЮ..... | 10 |
| КАК ВЫЯВЛЯЕТСЯ НЕЗАКОННАЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКА<br>ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....                 | 12 |
| МОЖНО ЛИ ПОПЫТАТЬСЯ УЗАКОНИТЬ НЕЗАКОННУЮ<br>ПЕРЕПЛАНИРОВКУ .....                           | 13 |
| КУДА ЖАЛОВАТЬСЯ НА НЕЗАКОННУЮ<br>ПЕРЕПЛАНИРОВКУ.....                                       | 14 |
| Куда можно подавать жалобу.....  | 14 |
| Как нужно составлять жалобу.....   | 16 |
| Как правильно подавать жалобу.....   | 18 |
| Сколько ждать ответа на жалобу.....  | 19 |
| ЕСЛИ КУПИЛ КВАРТИРУ С НЕУЗАКОНЕННОЙ<br>ПЕРЕПЛАНИРОВКОЙ.....                                | 19 |
| КАК ПРОДАТЬ КВАРТИРУ<br>С НЕУЗАКОНЕННОЙ ПЕРЕПЛАНИРОВКОЙ.....                               | 20 |



Сегодня в России строится бесчисленное количество квартир-студий и квартир без отделки, да и в старых домах хозяева стремятся провести ремонт, чтобы по максимуму выиграть в свободных квадратных метрах.

В итоге собственники начинают закладывать или сносить стены, объединяют лоджии с комнатами, переносят санузлы и даже захватывают часть общедомового имущества. А магазины и салоны разного рода услуг на первых этажах самовольно раздвигают стены и демонтируют несущие конструкции. Помимо справедливого возмущения жильцов очень часто в таких ситуациях существует реальная угроза жизни и здоровью жильцов.

Есть и другие ситуации: вы намерены продать или купить квартиру, в которой провели перепланировку сами или она была осуществлена до вас. Разрешений и согласований не получено. Как купить или продать? И есть ли шанс узаконить помещение, где были проведены самовольные работы?

Чтобы ответить на эти злободневные вопросы, Центр защиты прав граждан подготовил инструкцию.

! Перед тем как разобраться в нюансах узаконивания, давайте определимся с понятиями «незаконная перепланировка» и «незаконное переустройство помещения».

**Незаконная перепланировка** – это самовольное изменение конфигурации жилого или нежилого помещения, которое выполнено без соответствующего разрешения и согласования.

Оно может как соответствовать, так и противоречить многочисленным СНиПам и СанПиНам. И будет считаться незаконным до тех пор, пока собственник не попытается узаконить перепланировку. Оформив соответствующую разрешительную документацию.

Тут как раз есть шанс привести в порядок документы и решить проблему.

**Незаконное переустройство помещения** – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

В данной инструкции речь пойдет о незаконной (с возможностью исправить недочеты и получить разрешение БТИ) или незаконной (без возможности рассчитывать на разрешения) перепланировке.

Да, зачастую возникают ситуации, которые вполне удастся решить законными способами и с минимальными потерями для жильца. Однако, чтобы не доводить ситуацию до крайностей, лучше предотвратить все возможные последствия еще на стадии первоначальной планировки и сделать все по закону. Ведь за подобные нарушения грозит довольно серьезная финансовая ответственность.

Итак, какое наказание грозит за незаконную перепланировку и как ее выявить. Куда и как можно пожаловаться при выявлении

такой планировки у соседей. И что делать, если вы купили (или хотите продать) квартиру с таким «незаконным сюрпризом».

## **ЧТО ТАКОЕ НЕЗАКОННАЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПОЧЕМУ ЕЕ НАДО УЗАКОНИТЬ**

Существует два типа ремонта в помещениях – косметический и капитальный.

Косметический представляет собой действия, которые в специальных согласованиях не нуждаются.

Среди таких:

- замена встроенной кухни, переклейка обоев;
- смена напольного покрытия (*к примеру, покрыть дощатый пол линолеумом или ламинатом. Но запрещается без согласования делать теплый пол с цементной стяжкой*);
- замена двери, окна, ванны на душ, закрыть коммуникации гипсокартонными коробами;
- разбор или создание встроенной мебели (шкафов, антресолей), которая не образует при этом отдельные помещения;
- установка легких раздвижных дверей;
- перестановка электроплиты на кухне;
- установка перегородок из легких материалов (*например, гипсокартона*), которые не доходят до потолка;
- замена и перенос батарей ближе к стояку или дальше от него без прокладки новых подводящих сетей;
- установка кондиционеров и антенн на наружную стену дома (если это разрешено делать в вашем доме);
- остекление балконов и лоджий (*без объединения с квартирой, без надстройки балкона, без (шкафов, антресолей), которая не образует устройства отопления и т. п.*);
- если дом относится к памятникам архитектуры, остеклять балконы на внешних фасадах нельзя;

- замена электропроводки, прокладка новых труб для санузла;
- выравнивание стен под покраску или под обои.

Второй тип ремонта в квартире или в нежилом помещении представляет собой серьезные изменения и требует соответствующего проекта и его согласования.

К таким изменениям относятся перепланировка и переустройство помещения, которые обязательно должны быть отражены в техническом паспорте помещения.

Для этого перед проведением работ в проектное бюро заказывается соответствующий проект перепланировки.

Согласовывают его органы местного самоуправления. При успешном согласовании делается проектная документация, затем – исполнительная документация, и на основании этого в техпаспорт помещения вносятся соответствующие изменения. Строгость обусловлена тем, что такие работы изменяют конфигурацию помещения и, следовательно, всего здания (например, когда передвигаются стены или создаются новые дверные проемы). А от этого зависит надежность строения и безопасность находящихся в нем людей.

**Внимание:** незаконной перепланировкой считается не только перепланировка, которую невозможно согласовать. К примеру, хозяин квартиры снес несущую стену или заложил предусмотренные проектом застройщика дверные проемы. Но и та, которая, хоть и не несет конструктивного вреда, но по тем или иным причинам не прошла процедуру согласования. К примеру, хозяин квартиры не озадачился прохождением процедуры.

К незаконной перепланировке квартир или нежилых помещений относятся следующие виды мероприятий:

- ❑ любые работы, которые ведут за собой ухудшение условий эксплуатации дома и жизни соседей, в том числе ограничение доступа к инженерным коммуникациям (таким образом сюда относятся и зашивка стояков отопления);
- ❑ мероприятия по ремонту помещений, в результате которых данные помещения могут быть признаны непригодными для проживания в соответствии с установленным порядком;
- ❑ нарушение несущей способности и устойчивости капитальных конструкций здания;
- ❑ установка отключающих или регулирующих устройств на общеквартирные инженерные коммуникации, если их использование может повлиять на потребление ресурсов в смежных помещениях;
- ❑ ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;
- ❑ превышение допустимой нагрузки на конструкции здания при устройстве полов, перегородок, установке какого-либо оборудования;
- ❑ перенос водяных радиаторов на лоджии, балконы и веранды;
- ❑ устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления;
- ❑ нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов;
- ❑ устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами (в многоквартирных домах типовых серий);
- ❑ устройство штраб в сборных панелях домов под электропроводку или проводку канализационных труб;
- ❑ перевод технических подполий в подвалы;
- ❑ устройство лоджий и террас на вторых и выше этажах;
- ❑ ремонтные работы в домах, признанных в установленном порядке аварийными;

- перепланировка чердака или техэтажа;
- объединение кухни с газовой плитой с жилой комнатой;
- устройство наружного тамбура и витрин, выходящих за пределы наружных стен здания;
- объединение лоджий и балконов с внутренними комнатами;
- устройство и изменение формы оконных и дверных проемов в наружной стене или крыше с ослаблением несущей способности конструкций дома;
- создание навесов, в том числе остекленных (в пределах существующих границ террасы), на эксплуатируемых кровлях, приводящих к увеличению высоты здания, устройству помещения, оснащению отоплением, инженерным и санитарным оборудованием, с надстройкой стен, в том числе наружных;
- проводка венткоробов на главном фасаде здания;
- устройство мансардных и слуховых окон, приводящее к изменению уклонов крыши и высоты конька;
- монтаж или расширение антресолей, общая площадь которых превышает 40% от площади всего помещения;
- понижение отметки пола подвалов и цокольных этажей;
- проводка транзитных инженерных коммуникаций через смежные помещения при изменении их границ (объединение, разделение);
- устройство проемов между жилыми комнатами и кухней с газовым водонагревателем без плотно закрывающейся двери с установкой решетки или зазора между дверью и полом площадью не менее 0,02 кв. метров.

Как мы уже писали выше, перепланировка не должна нарушать требований СНиПов, СанПиНов и противопожарных норм, иначе она будет признана незаконной (впрочем, даже если и не нарушает, она требует согласования). Однако таких требований очень много.

**Перечислим несколько наиболее распространенных видов работ, которые превращают перепланировку в незаконную:**

- расширение или расположение мокрых зон (санузлов, уборных, ванных, туалетов, постирочных и т. д.) над жилыми комнатами и кухней (п. 9.22 СП 54.13330.2016);*
- расширение или расположение кухни под мокрыми зонами соседей сверху (п. 9.22 СП 54.13330.2016);*
- расположение кухни над жилыми комнатами (п. 22 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 №47);*
- расположение жилых комнат или кухни под мокрыми зонами соседей сверху (п. 9.22 СП 54.13330.2016).*

**Для самовольной перепланировки нежилых помещений это могут быть следующие нарушения:**

- отсутствие тамбура глубиной менее 1,2 метра и шириной, равной ширине входной двери, плюс не менее 0,3 метра, при входе с улицы (п. 3.23 СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»);*
- неправильный уклон пандусов и маршей лестниц (п. 5.6 СНиП 31-06-2009);*
- отсутствие второго эвакуационного выхода (СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»);*
- и многое другое (для нежилых помещений требований куда больше, чем для квартир).*

Конечно, существуют и другие типы незаконной перепланировки. Например, это может быть присоединение бытовой канализации к кухонному стояку, отсутствие звукоизоляции в полу, отсутствие гидроизоляции мокрых помещений, отсутствие порожка между санузлами и коридором, подключение вентиляции из санузлов к вентиляции кухни и пр. Но они менее существенны, поскольку подобные нарушения довольно легко скрыть.

Об ответственности за перечисленные выше нарушения мы поговорим ниже. Однако отметим, что за незаконную перепланировку хозяин помещения может не только поплатиться рублем, но и будет вынужден переделывать ремонт и возвращать конструкцию помещения к технически исходному состоянию.

## **КТО НЕСЕТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕЗАКОННУЮ ПЕРЕПЛАНИРОВКУ И ЧЕМ ЭТО ГРОЗИТ НАРУШИТЕЛЮ**

Ответственность за любые перепланировочные действия лежит на хозяине помещения, которое подвергается перепланировке. Ответственность административная (*если, конечно, последствия перепланировки не привели к жертвам*) и предполагает штрафные санкции.

Согласно **п. 2 ст. 29 Жилищного кодекса РФ**, неотвратимо ждет наказание за незаконную перепланировку квартиры или нежилого помещения в многоквартирном доме при ее обнаружении. Ответственность предусмотрена **п. 2 ст. 7.21 КоАП РФ** в виде штрафа: для физлиц – от 2 до 2,5 тысячи рублей, для должностных лиц – от 4 до 5 тысяч рублей, для юрлиц – от 40 до 50 тысяч рублей.

Помимо штрафов, как следует из **п. 3 ст. 29 ЖК РФ**, собственнику помещения с незаконной перепланировкой выносится предписание привести это помещение в исходное состояние. Что, по понятным причинам, куда больше ударит по кошельку, чем сами штрафы. Поскольку зачастую людям приходится лопать уже сделанный ремонт (что обесценивает вложенные ранее силы и средства) и отделять все по новой, но уже с законной планировкой.

Такое Постановление, согласно **п. 1. ст. 26 ЖК РФ**, выносится представителем органа местного самоуправления. При этом,

если хозяин помещения попытается ему воспрепятствовать (например, откажется пускать инспектора в квартиру / нежилое помещение), то процедура будет выполнена через суд. Это лишь отсрочит процедуру, но не позволит ее избежать.

Если же несанкционированную перепланировку в соответствии с выданным предписанием не устранить, то дело также будет решаться в судебном порядке. Более того, согласно п. 5 ст. 29 ЖК РФ, суд имеет право выставить такое незаконное помещение на торги с целью последующей продажи.

### ВАЖНО ЗНАТЬ!

**Не стоит надеяться, что вам удастся самостоятельно выполнить перепланировку без нарушений и потом когда-нибудь ее узаконить. В России действует огромное количество запрещающих нормативных актов и строительных норм. И, согласно статистике, практически каждая несогласованная перепланировка содержит в себе нарушения.**

Конечно, в теории может получиться и так, что незаконная перепланировка не несет в себе никаких нарушений (естественно, за исключением ее несогласования).

Однако для ее узаконивания вам все равно придется предоставлять планы БТИ на квартиру или нежилое помещение с отображением уже произведенных изменений планировки (так называемыми красными линиями).

Кроме того, вашу перепланировку в органах технического учета увидят еще до получения официального разрешения.

В этом случае нужно быть абсолютно уверенным, что данная перепланировка будет признана законной (что маловероятно). Иначе вас ждут все те же несогласование, штраф и постановление

ние (органов местного самоуправления или суда) о восстановлении исходной планировки. При этом все осложнится еще и тем, что незаконные изменения в планировке уже будут отображены в планах БТИ и просто так вернуть их назад с юридической точки зрения будет довольно проблематично.

Кроме того, не стоит забывать о «пограничных ситуациях», которые органы техучета могут также трактовать по-разному и зачастую не в пользу хозяина помещения.

### **ВАЖНО ЗНАТЬ!**

**Жилищная инспекция рассматривает поданные документы сразу на узаконивание уже выполненной перепланировки около трех месяцев, в то время как документы на планируемую перепланировку они рассматривают в течение месяца.**

В любом случае мы рекомендуем не испытывать удачу на прочность и согласовывать перепланировку и проведение всех ремонтных работ до их начала. А также консультироваться перед всем этим у соответствующих специалистов.

## **КАК ВЫЯВЛЯЕТСЯ НЕЗАКОННАЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

Как правило, выявлению незаконной перепланировки предшествуют либо жалобы соседей-жильцов, либо различные проверки органов жилищного надзора.

Чаще всего незаконная перепланировка нежилого помещения или квартиры может быть выявлена в следующих случаях:

■ *поступила жалоба на незаконную перепланировку от соседей (например, из-за слишком сильного шума, по личным причинам и т. д.);*

- при обходе квартиры или надзоре управляющей компанией (если ЖЭК подаст заявление о незаконной перепланировке в соответствующие органы);
- при выходе техника БТИ;
- для нежилых помещений – при внеплановой проверке сотрудниками жилищной инспекции.

Если произведенная перепланировка не зафиксирована согласующим органом (обычно этим занимаются органы местного самоуправления) и не засвечена в инвентаризационных планах (не отображена на планах БТИ), то ее можно вернуть в исходное положение без всяких предписаний.

Если она не имеет каких-либо законодательных нарушений (что маловероятно), то ее можно попытаться согласовать еще как только планируемую (что на самом деле незаконно и делается задним числом), сэкономив при этом деньги и не «засвечивая» ее в планах БТИ. В таком случае хозяину помещения также удастся избежать наказания за незаконную перепланировку в виде штрафа. Однако мы рекомендуем придерживаться исключительно законных методов в этом вопросе.

## МОЖНО ЛИ ПОПЫТАТЬСЯ УЗАКОНИТЬ НЕЗАКОННУЮ ПЕРЕПЛАНИРОВКУ

Законными методами узаконить перепланировку с нарушениями невозможно. Если только еще до процедуры самостоятельно не привести все в первоначальный технический вид.

Однако, как мы уже писали ранее, если перепланировка проведена и вы полностью уверены в том, что она сделана без нарушений, легализовать такую планировку можно попытаться через жилищную инспекцию и органы местного самоуправления.

Естественно, на руках у вас должны быть все подтверждающие документы (проектная документация, планы экспликации, акты выполненных работ и т. д.). Но никто не даст вам стопроцентной гарантии, что это получится.

## **КАК ЖАЛОВАТЬСЯ НА НЕЗАКОННУЮ ПЕРЕПЛАНИРОВКУ**

Бывают ситуации, когда ваш сосед сверху решил поменять местами ванную и кухню или просто-напросто заложил вентиляцию, что, естественно, усложняет вам жизнь. А возможно, даже снес пару несущих стен, что угрожает целостности всего здания. В подобных случаях вы можете пожаловаться на него и добиться исправления нарушений.

### **КУДА МОЖНО ПОДАВАТЬ ЖАЛОБУ**

Пожаловаться на незаконную перепланировку можно в следующие организации и инстанции:

- *управляющая организация;*
- *районная администрация;*
- *жилищная инспекция;*
- *прокуратура;*
- *суд.*

### **Жалоба в управляющую компанию**

Специалисты УК имеют право посещать квартиры во время плановых мероприятий. Например, при проверке счетчиков воды, электричества, газового оборудования. Жалоба соседей послужит основанием для проверки квартиры. Но помните: войти внутрь без разрешения хозяина квартиры сотрудники ЖЭКа не смогут.

### Жалоба в администрацию района

О проведении незаконной перепланировки квартиры можно и нужно поставить в известность органы самоуправления. При этом если ремонтируемая жилплощадь принадлежит муниципалитету, то этим делом автоматически займется собственник, то есть администрация. Которая вправе самостоятельно обратиться в надзорные и судебные органы.

Если же квартира принадлежит непосредственно жильцу, то, получив жалобу, администрация проверит, есть ли у него разрешение на перепланировочные работы (такое разрешение выдается муниципалитетом). А также специалисты проверят наличие технического проекта на проводимые работы.

### Жалоба в жилищную инспекцию

После такой жалобы инспектор жилищной инспекции обязан проверить обращение. Если ему дважды не удастся попасть в жилище, сведения будут переданы в суд. Решение последнего обяжет владельца помещения доказать законность изменения планировки. Если есть нарушения, избежать штрафа в этой ситуации не удастся.

### Жалоба в прокуратуру

Сотрудники прокуратуры работают с обращениями граждан, осуществляя надзор за соблюдением их законных прав. Поэтому жалоба на незаконную перепланировку запустит механизм прокурорской проверки. Прокурор может при этом обращаться в суд для защиты жильцов всего дома. И даже вправе потребовать выселения нарушителя.

### Иск в суд

В суд (обычно в районный) подается исковое заявление. Обычно в суд обращаются тогда, когда незаконная перепланировка привела к ущербу других жильцов. В этом случае необходимо доказать связь между проведенными работами и возникшими последствиями (провести экспертизы, взять показания у пострадавших и свидетелей и т. д.).

## **ВАЖНО ЗНАТЬ!**

**Никто не запрещает жаловаться одновременно сразу в несколько ведомств. Куда именно писать заявление, решать только вам. При этом решения суда можно обжаловать (при наличии оснований) только в вышестоящих инстанциях. Другие ведомства отменить судебное решение не могут.**

## **КАК НУЖНО СОСТАВЛЯТЬ ЖАЛОБУ**

Все жалобы пишутся в свободной форме, и в них обязательно указываются следующие данные:

- ⊙ *наименование адресата;*
- ⊙ *сведения об обращающемся человеке – его фамилия, имя, отчество, адрес, телефон, электронная почта;*
- ⊙ *описание проблемы;*
- ⊙ *требования (и предложения выхода из ситуации);*
- ⊙ *дата составления;*
- ⊙ *предоставление доказательств.*

При этом для обращения в УК нужно подробно описать доставленные соседями неудобства, куда входят:

- ⊙ *шум от работающего оборудования на протяжении нескольких дней подряд;*
- ⊙ *мешки строительного мусора в подьезде;*
- ⊙ *пыль и грязь на лестничных площадках;*
- ⊙ *появившиеся трещины;*
- ⊙ *потечи на стенах.*

**При обращении в управляющую компанию** подтвердить действия соседей могут другие жильцы. Также можно предоставить фотографии нарушений. Например, поврежденного подъезда/

квартиры, сырых пятен, плесени, трещин (всего, к чему, по мнению пострадавших, привела незаконная перепланировка вино-вника).

**При обращении в администрацию или в ГЖИ** жалоба подается в том же порядке. Ее можно направлять через интернет. В качестве доказательств можно привести все те же документы и свидетельства. Также можно приложить заключение эксперта о выявленных разрушениях (если таковое у вас имеется).

**При обращении в прокуратуру** жалоба подается на имя прокурора района. Жаловаться можно как на действия жильцов, так и на бездействия других ведомств. В последнем случае люди обычно ссылаются на ответы жилищной инспекции и управляющей организации (эти ответы также необходимо приложить к жалобе).

При подаче искового заявления в суд доказывать правоту придется истцу (это может быть как гражданин, так и организация). Здесь необходима тщательная подготовка. Потребуются акты оценки, заключения эксперта о причинах выявленных недостатков и возможности их устранения. Обязательны копии претензий в УК, ответы на них. В тексте должны быть ссылки на законодательство. Все нужные образцы заявлений обычно можно найти на стендах в зданиях судов и на их официальных сайтах.

### ВАЖНО ЗНАТЬ!

**Свободная форма обращений предполагает правильное и подробное описание возникшей ситуации. Жалоба должна быть грамотной, последовательной, чтобы не терялся смысл послания. Документ подписывается заявителем или его представителем.**

## КАК ПРАВИЛЬНО ПОДАВАТЬ ЖАЛОБУ

Подать претензию можно либо лично, либо по почте РФ, либо электронным письмом. При личном обращении следует взять с собой копию заявления (на нем будет поставлена отметка о получении). Подтверждением отправления по почте будет квитанция с идентификатором.

Жалобы в управляющую компанию, жилинспекцию принимают, как правило, секретари. Заявления в прокуратуру передаются дежурному сотруднику на личном приеме. Это могут быть помощники, заместители, прокурор района.

Судебные иски передаются в канцелярию суда или направляются по почте. К иску прилагаются копии (заверенные) подтверждающих документов. А также квитанция о направлении копии иска с приложениями всем участникам дела. При себе следует иметь копию искового заявления для отметки суда о принятии. Также допускается направление документов через интернет.

Для суда и ГЖИ потребуется регистрация на портале «Госуслуги». Важно качество предоставляемых документов: они должны открываться на компьютерах сотрудников ведомств и быть читаемыми.

Управляющие компании и прокуроры принимают письменные обращения, направленные электронной почтой. Следует указывать достоверные сведения о заявителе, иначе получить ответ не удастся.

Кроме того, все вышеназванные организации принимают письма. Но их следует направлять с описью вложения и идентификационным кодом для отслеживания. Что позволит контролировать ответ.

Существует вариант направить жалобу анонимно. Будет рассмотрена жалоба или нет, сказать трудно. Но однозначного отказа в рассмотрении подобных обращений не будет. Тем не менее в этом случае результаты проверки никому не сообщаются. При этом руководители жилищных инспекций должны принимать меры для установления отправителя.

На основании анонимных сообщений не начинаются проверки деятельности компаний, но нарушение закона выявляется други-

ми способами. При этом, естественно, проверяется информация о готовящихся, совершенных преступлениях, опасных для населения ситуациях.

### СКОЛЬКО ЖДАТЬ ОТВЕТА НА ЖАЛОБУ

Установленный срок для рассмотрения заявлений составляет **30 дней**. Если организации/ведомства не успевают закончить проверку и наказать нарушителя за это время, срок увеличивается **до 60 дней**. Сами документы регистрируются в день поступления, а решение о принятии выносится **в течение 5 дней**.

Однако случается и так, что по различным причинам на жалобу могут не отреагировать. И на это тоже можно и нужно жаловаться. Так, если бездействуют надзорные ведомства, нужно обращаться в вышестоящие инстанции. Следует сохранять копии всех обращений и ответы на них. Это правило касается всех ведомств, организаций, суда.

За коммунальными службами надзирают жилищные инспекции, администрации, Роспотребнадзор. ГЖИ контролируются главным жилищным инспектором. Прокуратуры проверяют любые нарушения прав людей. Районные прокуроры подчиняются городским, региональным, федеральным чиновникам. У судов также есть надзорные инстанции – областные, краевые, республиканские и Верховный суд РФ.

### ЕСЛИ КУПИЛ КВАРТИРУ С НЕУЗАКОНЕННОЙ ПЕРЕПЛАНИРОВКОЙ

Вся ответственность за произведенную незаконную перепланировку помещения лежит на его собственнике. Ни на ремонтно-строительной бригаде или дизайнере, а именно на собственнике. Таким образом, покупая квартиру с незаконной перепланировкой, всю ответственность за нее несет новый хозяин.

Естественно, часто возникают ситуации, когда человек купил квартиру, ничего не подозревая о произведенной в ней перепланировке. В этом случае действует известный принцип, когда незнание (в данном случае о выполненной перепланировке) не освобождает от ответственности. Именно поэтому перед покупкой квартиры лучше ознакомиться с планом БТИ на данную квартиру.

Документ должен быть в черных линиях (не в красных!) и без штампа о наличии в квартире несогласованной перепланировки. Затем с этим планом сверяется реальная планировка квартиры. Если существуют какие-либо различия, значит, была проведена перепланировка. И следует сто раз подумать, прежде чем покупать такую квартиру.

## **КАК ПРОДАТЬ КВАРТИРУ С НЕУЗАКОНЕННОЙ ПЕРЕПЛАНИРОВКОЙ**

Если же вы хотите продать квартиру с незаконной перепланировкой, успех сделки зависит от покупателя. С одной стороны, некоторые потенциальные покупатели подходят к делу серьезно и вряд ли станут брать «кота в мешке». С другой – многие люди покупают квартиры, чтобы в дальнейшем их сдавать, перепродать или просто им все равно.

На самом деле, если не докучать соседям и не «нагнать» при ремонте, риск нарваться на проверку и проблемы из-за незаконной перепланировки относительно невысок. Особенно если изменения находятся исключительно внутри квартиры (некоторые меняют расположение или сторону открывания входной двери).

Кроме того, сегодня даже под подобные квартиры (при определенных условиях) покупателям дают ипотечные кредиты, и с покупкой проблем не возникает. Другими словами, скорее всего, вы без проблем продадите квартиру с незаконной перепланировкой. Но мы все же вам советуем не нарушать закон и по возможности получить на перепланировку соответствующее разрешение надзорных органов.



**Справедливое радио**  
на сайте [домовой-совет.рф](http://домовой-совет.рф)



**YouTube-канал**  
«Центр справедливости»



**Газета «Домовой совет»**  
[домовой-совет.рф](http://домовой-совет.рф)



**Телефон горячей линии**  
**8 800 755 55 77**



**Сайт Фонда**  
**«Центр защиты прав граждан»**  
[справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф)

Пособие: ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ: ЧТО МОЖНО ПЕРЕДЕЛАТЬ, А ЗА ЧТО НАКАЖУТ

Изготовитель: ООО Производственный комбинат «Имидж», ИНН 5030092946  
143306, Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28 офис 3

Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан», ИНН 9710010183.

Тираж: 10 000 экз. Заказ 3100. 2021 год

Распространяется бесплатно

**В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!**