

НЕЗНАНИЕ ЗАКОНА НЕ ОСВОБОЖДАЕТ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

В результате проведения проверки в порядке муниципального жилищного контроля администрацией МО «Октябрьское» выявлены случаи самовольной перепланировки и переустройства жилых помещений. В связи с этим приходим к выводу о необходимости разъяснения гражданам порядка согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, перевода жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое), а также последствия проведения этих действий самовольно.

Прежде чем говорить непосредственно о согласовании, необходимо понимать значение вышеуказанных понятий. Жилищный кодекс РФ дает следующие определения:

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перевод жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) предполагает изменение назначения помещения. Если жилое помещение предназначено только для проживания граждан, то нежилое соответственно запрещает проживание и предназначено для иных целей указанных в проекте перепланировки (реконструкции) - открытие офиса, магазина, медицинского кабинета и т.д. При переводе нежилого помещения в жилое такое помещение должно соответствовать требованиям, предъявляемым законодательством к жилым помещениям.

Для получения разрешения на проведение вышеуказанных работ необходимо обратиться в администрацию муниципального образования «Октябрьское» с заявлением и пакетом документов, предусмотренных законодательством.

При переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения представляется:

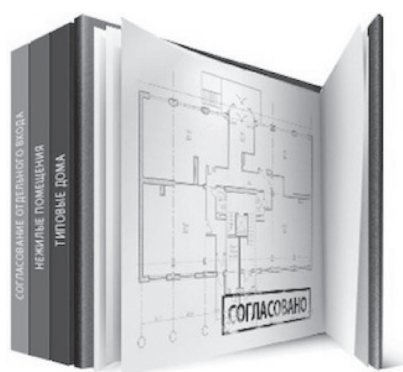
1. Заявление по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ № 266 от 28.04.2005г. (такие бланки есть на стенде в Администрации). Лицо, не являющееся собственником или нанимателем жилого помещения, может обращаться с таким заявлением только на основании доверенности.

2. Проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (за составлением проекта вы можете обратиться в любую проектную организацию на свое усмотрение);

3. Копия технического паспорта жилого помещения;

4. Копия правоустанавливающего документа на жилое помещение (для собственника - свидетельство о государственной регистрации права собственности, для нанимателя - договор социального найма);

5. согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих пе-



реустанавливаемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма.

Перевод жилого помещения в нежилое как правило сопряжен с перепланировкой жилого помещения, поэтому пакет документов практически такой же, но в соответствии со ст. 23 ЖК РФ предоставляется поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение.

А если проектом предусмотрена не только перепланировка, но и реконструкция затрагивающая общее имущество многоквартирного дома (земельный участок, несущие конструкции), то согласно ч.2 ст. 40 ЖК РФ заявитель должен предварительно получить согласие всех собственников данного дома, оформленное протоколом общего собрания. Способ проведения общего собрания и оформления протокола регламентирован Жилищным кодексом РФ.

Кроме того, **проект перепланировки (переустройства) должен соответствовать всем нормам законодательства (жилищным, градостроительным, пожарным, санитарным и иным)**. На это следует обратить особое внимание.

В случае принятия документов к рассмотрению, решение о переводе, переустройстве и (или) перепланировке принимается в течение 45 календарных дней со дня предоставления документов в администрацию МО «Октябрьское» и направляется или вручается лично заявителю в течение трех рабочих дней со дня принятия решения о согласовании либо отказе в согласовании.

Многим гражданам согласование перепланировки квартиры кажется необязательным. Но приватизировать перепланированную муниципальную квартиру или продать свою собственную без согласования вы не сможете. Вам придется либо согласовывать произведенную перепланировку, либо приводить квартиру в первоначальный вид.

Согласно части 2 статьи 7.21. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей. Казалось бы, ничего страшного, штраф небольшой можно и заплатить. Но, все не так просто.

В соответствии с частью 3 статьи 29 Жилищного кодекса собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жи-

лого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

При этом, если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок, суд по иску Администрации в соответствии с частью 5 статьи 29 Жилищного кодекса принимает одно из предусмотренных решений:

- в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

- в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Административная ответственность за самовольную перепланировку жи-

лого помещения сама по себе не является сколько-нибудь существенной, в сравнении с теми последствиями, которые установлены непосредственно Жилищным кодексом. Но этот факт большинство спокойно игнорирует, считая такую форму ответственности, как продажа с публичных торгов их квартиры чем-то фантастическим. Многие так же ошибочно полагают, что такая мера ответственности применяется только в отношении самовольных перепланировок квартир муниципального жилищного фонда, и не распространяется на купленные или приватизированные квартиры. Однако, это далеко не так. **Указанная мера ответственности распространяется на абсолютно весь жилищный фонд, независимо от формы собственности.**

Кроме названных причин узаконить перепланировку или переустройство необходимо для безопасности всех жильцов, проживающих в таком доме, и собственного спокойствия, так как при порче имущества соседей в результате проведения самовольной перепланировки или переустройства ответственность также понесете вы.

**Ведущий специалист
О.Д. Данилова**

ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ НА АПРЕЛЬ 2014

ОКТАБРЬСКИЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ДОМ КУЛЬТУРЫ

6 апреля – Открытый фестиваль – конкурс детского и юношеского творчества «Веснянки – 2014»

11 апреля – Премьера спектакля «Рябина кудрявая» Т/с «Образ»

13 апреля – «Весенний хоровод» отчетный концерт хоровых коллективов ОЦДК.

20 апреля – отчетный концерт танцевального коллектива «Северяночки» и студии вокального пения «Диатоника».

27 апреля – Районный фестиваль – конкурс ветеранский хоровых коллективов, ансамблей и солистов посвященный 85 – летию Устьянского района.

С 14 по 24 апреля – Уроки памяти «Профессия на войне» (гастроли по району)

Костылевский СК

5 апреля – конкурс – игровая программа

«Очень смешная вечеринка или смехополиклиника»

27 апреля – театрализованная программа

«Как Настенька чуть кикиморой не стала»

Рыжковский СК

6 апреля – День именинника - игровая программа для детей «В гостях у Барби»

Поздравляем с победой!

Творческая копилка двух коллективов Октябрьского Центрального Дома культуры пополнилась новыми дипломами.

22-24 марта – танцевальный коллектив «Северяночки» (руководитель Наталья Медведева) участвовали во Всероссийском фестивале – конкурсе детского и юношеского творчества «Весенние фантазии» (г. Вологда), в котором приняли участие более 800 участников (40 коллективов) из Вологды, Ярославля, Череповца, Мурманска, Котласа и других городов.

Среди опытных, маститых танцевальных коллективов «Северяночки» не потерялись, а скорее удивили, причем не только конкурентов, но и жюри, интересными постановками танцев, оригинальными хореографическими решениями, четкостью и мелодичностью. Результатом участия стал Диплом Лауреата 3 степени!

Образцовый художественный коллектив танца «Сириус» 1 мая 2014г. отметит 25 – летний юбилей, за эти годы коллектив завоевал множество всевозможных наград, но руководитель Александра Воробьева никогда не останавливалась на достигнутом, такой уж у нее боевой характер!

С 26 по 30 марта «Сириус» принимал участие в Международном конкурсе «Парад планет» (г. Тверь). Компетентное жюри по достоинству оценили выступление нашего коллектива и солистки Светланы Кулаковой.

Дипломы Лауреатов 3 степени в номинации «Коллектив» и Диплом Лауреата 3 степени в номинации «Солисты» – достойная победа ОХКТ «Сириус» на конкурсе такого уровня!

Поздравляем и желаем успехов и новых творческих побед!

Печатный орган администрации и Совета депутатов муниципального образования «Октябрьское».

Тел. 5-11-94. Редактор Г.В. Чеснокова.

Распространяется БЕСПЛАТНО

www : oktiabradmin.ru, e-mail: oktiabradmin@rambler.ru

Отпечатано в ГАУ АО «Издательский дом «Устьянский край».

165210, Архангельская обл.,

п. Октябрьский,

ул. Конанова, д.6. Тираж 999.