**[Незаконная перепланировка квартиры и ее последствия](http://jkh-yamal.ru/stati-o-zhkh/" \l "readmore)**

Решение обустроить свою квартиру, сделать ее удобной для проживания - очень важный момент для каждой семьи. Ведь оттого, где мы проводим большую часть своего свободного времени, насколько "родными" окажутся стены, которые нас окружают, очень сильно зависит спокойствие и гармония в доме. Окружающая нас обстановка должна максимально соответствовать тому, что мы привыкли считать комфортом, безопасностью. Поэтому квартире должно быть учтено все: и место, где можно отдохнуть, расслабиться, и помещение для принятия гостей, проведения семейных торжеств. Рано или поздно у многих людей появляется желание разнообразить свои жилищные условия, как-нибудь изменив планировку квартиры, как правило, эти действия в итоге называют «незаконная перепланировка квартиры». Многие и не задумываются о том, что данные действия влекут за собой ответственность, если не выполнять эти работы в соответствии с законами, и не получив должных разрешений.  
  
**Что такое незаконная перепланировка?**  
  
Перепланировкой считается изменение конфигурации помещения, т.е.  монтаж и демонтаж стен, устройство или заделка в них проемов, установка или демонтаж окон или дверей. Есть еще понятие переоборудование помещения, оно включает в себя установку, замену, перенос инженерных сетей и оборудования. Все эти преобразования требуют внесения изменений в технический паспорт жилого помещения. Согласно законодательству (Жилищный Кодекс Российской Федерации, глава 4) перепланировку в квартире можно делать только при наличии разрешения, выдаваемого уполномоченными органами местными власти. Для получения разрешения необходимо предварительно разработать проект перепланировки, провести согласование перепланировки помещений и получить разрешение на производство ремонтных работ. Если ремонт с перепланировкой квартиры выполнен без разрешения или не соответствует выданному разрешению (разработанному и согласованному проекту), то такая перепланировка является незаконной.  
  
**Каковы последствия незаконной перепланировки?**  
  
От Вас потребуют привести помещение в исходное состояние. Будет установлен определенный срок. Как правило, на восстановления прежнего облика помещения отводится от 1-го до 3-х месяцев. Требование о восстановлении может предъявить органы, осуществляющие согласование перепланировки. Кроме того, жилищная инспекция имеет право наложить штраф в размере от двух до двух с половиной тысяч рублей. Этот штраф накладывается в соответствии со статьей 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.  Если в установленные сроки квартира не будет приведена в исходное состояние, то управляющая компания или органы, осуществляющие согласование, могут обратиться в суд, который может принять решение об изъятии у Вас квартиры и продажи ее с публичных торгов. Деньги, вырученные от продажи за вычетом судебных издержек и расходов по реализации Вашей квартиры, Вам вернут. На нового собственника возложена будет ответственность за выполнение тех работ по приведение квартиры в исходное состояние, которые не были выполнены Вами. Кроме карательных мер государственных органов незаконная перепланировка может привести еще к ряду проблем и неудобств. В результате несоблюдения правил проведения ремонтных работ может нарушиться конструкционная прочность элементов помещения и всего здания. Что может привести к возникновению трещин, напряжений в несущих конструкциях, а также к частичному или полному разрушению элементов здания или всего дома. В частности, это особенно касается мероприятий, связанных с частичным или полным демонтажем несущих стен или перекрытий. В любом здании при проектировании закладывается достаточный запас по прочности. Именно поэтому при соблюдении определенных правил восстановления несущей способности стен разрешается делать дверные и оконные проемы в несущих стенах. Как правило, эти проемы усиливаются швеллерами, уголками и другими металлоконструкциями с привязкой к существующим элементам армирования. Но это мероприятие требует предварительного обследования, расчета несущей способности, а также расчетов усиления (восстановления) несущей способности стен или перекрытий.  Неправильно выполненная перепланировка может ухудшить условия проживания соседей. В частности, очень часто при демонтаже вентиляционных коробов горе-строители полностью перекрывают вентиляционные каналы, что ухудшает естественную вентиляцию помещений. Неправильно выполненная гидроизоляция и шумоизоляция полов кухонь, ванных комнат и туалетов доставит много неприятностей Вашим соседям, а также и Вам, когда придется переделывать и выплачивать другим жильцам дома компенсации за испорченное имущество.  При продаже или обмене квартиры в последнее время покупатели и риэлторы очень внимательно стали относиться к тому, сделана ли в квартире перепланировка, а также оформлена ли она в соответствии с установленными правилами. Ведь исправление недостатков может лечь ощутимым бременем на новых хозяев.  Ипотечные кредиты при залоге квартир с неоформленной перепланировкой банки выдают крайне неохотно, а могут и вообще отказать, даже при наличии всех остальных условий. В приватизации квартиры Вам откажут, пока Вы не приведете квартиру в исходное состояние или не представите документов об оформленной в установленном порядке перепланировке.  Есть, конечно, и «высшая мера» за такие нарушения - лишение хозяина права собственности на недвижимость, ставшую ареной «самостроя», но она, хоть и прописана в законе, на практике ещё никогда не применялась.