

Как действовать, если собственник не узаконил перепланировку

Собственники прячут стояки, зашивают вентканалы, меняют расположение дверей, расширяют помещения за счет балконов, устраивают тамбуры. Это возможно, но только с соблюдением норм закона. ГЖИ и суд скажут вам, что «УО не виновата, потому что собственник сделал незаконную перепланировку» – это отговорка. В нашей рекомендации – порядок действий УО, ТСЖ, ЖСК, чтобы выявить незаконную перепланировку и снизить свои риски.

При каких условиях перепланировка будет законной

Условия, при которых перепланировка помещения будет законной, названы в [статье 26](#) ЖК. Мы назвали их в чек-листе на рисунке 1.

Рисунок 1. Чек-лист условий, когда перепланировка помещения будет считаться законной



Если хотя бы одно из условий не выполняется, перепланировка считается самовольной ([ч. 1 ст. 29 ЖК](#)).

Ситуация: должен ли собственник нежилого помещения получать согласование на перепланировку

Да, должен.

[ЖК](#) в части, регулирующей переустройство и перепланировку жилых помещений, распространяется на перепланировку нежилых помещений и мест общего пользования ([постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 31.10.2016 по делу № А56-2837/2016](#)).

Какие виды перепланировки должны быть узаконены

В жилищном законодательстве нет отдельного перечня видов перепланировок, которые собственник вправе сделать, но обязан узаконить. Такие виды названы в [абзаце 3](#) пункта 1.7.1 постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила № 170).

Перепланировкой помещения считают:

- перенос и разборку перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;
- ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения;
- устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Так как положения [Правил № 170](#) в части перепланировок не противоречат иным нормативным документам жилищной сферы, суды будут считать их обязательными. Такие выводы основаны на [постановлении Президиума ВАС от 29.09.2010 № 6464/10](#).



[Как ГЖИ и судебные инстанции применяют Правила № 170](#)

Какие виды перепланировок запрещены

Собственнику точно не согласуют четыре вида перепланировок:

- которые ведут к размещению кухни (санузла) над жилой комнатой соседей снизу;
- нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания;
- нарушению в работе инженерных систем, оборудования, противопожарных устройств;
- ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов.

Запреты указаны в [пунктах 1.7.2–1.7.3](#) постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170 и местных актах.



[Чек-лист: 26 признаков того, что собственник делает незаконную перепланировку](#)

Как выявить самовольную перепланировку

Обнаружить самовольную перепланировку можно при плановом осмотре общего имущества в квартире собственника, осмотре общих коридоров, чердаков, подвалов.

Также при актуализации документации на МКД и при сверке данных по площади и состоянию помещений в доме.

Источником информации о состоявшейся или происходящей перепланировке могут быть жалобы соседей, информация от сотрудников АДС, которые побывали в квартире по аварийной заявке. Сведения о перепланировке нужно сравнить с информацией из Росреестра, архива БТИ о том, как должно быть по проекту.

Информацию о перепланировке УО, ТСЖ следует подтвердить документально. Это не право, а обязанность и риски управляющего.

Если узнали о том, что собственник провел перепланировку помещения, письменно запросите у него документальное подтверждение законности его действий.

Рисунок 2. Уведомление об истребовании документов у собственника, подтверждающих законность перепланировки помещения

Общество с ограниченной ответственностью «УК Альфа»

(ООО «УК Альфа»)

Собственнику помещения (квартиры) № 15

По адресу: *г. Пушкино, Московский проспект, д. 6*

Иванову Сергею Петровичу

Уведомление

об истребовании документов

Уведомляем Вас о том, что в адрес *ООО «УК Альфа»* поступила информация о том, что Вами осуществлена перепланировка и переустройство жилого помещения находящегося в Вашей собственности, а именно *осуществлено объединение отдельного санитарного узла в общее помещение.*

В соответствии с ч. 1 ст. 26 Жилищного кодекса РФ, перепланировка и (или) переустройство жилого помещения в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения после получения согласования в уполномоченном органе местного самоуправления.

На основании вышеизложенного, в течение *трех* дней с момента получения настоящего уведомления, просим Вас предоставить в адрес *ООО «УК Альфа»* копии подтверждающих документов о согласовании уполномоченным органом – *администрацией г. Пушкино* перепланировки Вашего жилого помещения.

Генеральный директор *Львов* *А.В. Львов*

Уведомление получил:

Иванов *Иванов С.П. " 10 " января 2020 г.*

СКАЧАТЬ

Вы не обязаны выяснять, когда и каким способом произведена перепланировка. Достаточно знать, что она самовольная, и зафиксировать это документально.

Если получили доступ к месту перепланировки, составьте акт осмотра помещения, сделайте фото- и видеосъемку. Пример акта осмотра есть на рисунке 3.

Рисунок 3. Пример оформления акта осмотра при наличии в помещении собственника перепланировки

АКТ	
осмотра технического состояния помещения собственника в многоквартирном доме	
г. <i>Смоленск</i>	« 10 » января 2020 г.
<p>Комиссия в составе: представителя (лей) управляющей организации: <i>ООО «УК Альфа» Кондратьева Александра Сергеевича</i> членов Совета многоквартирного дома, собственников помещений в многоквартирном доме: <i>Соловьева Владимира Ивановича, Дмитриевской Надежды Константиновны, Ульянова Бориса Сергеевича</i></p> <p>составила настоящий акт осмотра технического состояния жилого (нежилого) помещения собственника в многоквартирном доме № 14 по ул. <i>Сибирская</i>, г. <i>Смоленск</i>.</p>	
В ходе осмотра технического состояния помещения установлено:	
При проведении собственником помещения <i>внутриотделочных работ</i> в жилом помещении произведен:	
<ul style="list-style-type: none">• <i>демонтаж вентиляционного короба, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, проходящий через коридор жилого помещения.</i>• <i>перенос (смещение) дверного проема из комнаты общей площадью 10 кв.м. (№1 по экспликации поэтажного плана) в коридор (№3 по экспликации поэтажного плана) на 50 см. в сторону комнаты №2 по экспликации поэтажного плана.</i>	
Выводы комиссии:	
1. Проведенные собственником работы относятся к перепланировке жилого помещения (ч. 2 ст. 25 Жилищного кодекса) и могут быть проведены после получения согласования <i>уполномоченного органа местного самоуправления г. Смоленск</i> (ч. 1 ст. 26 Жилищного кодекса).	
2. По устной информации, полученной от собственника помещения, указанные работы проведены без получения согласования <i>уполномоченного органа местного самоуправления г. Смоленск</i> .	
Рекомендации комиссии:	
1. <i>ООО «УК Альфа»:</i>	
- выдать собственнику помещения письменное требование о приведении жилого помещения в прежнее состояние;	
- при невыполнении указанного требования в установленный срок, направить информацию в <i>орган местного самоуправления г. Смоленск</i> и орган государственного жилищного надзора о привлечении собственника помещения к административной ответственности за незаконную перепланировку помещения и проведении административных мероприятий по устранению выявленных нарушений.	
Подписи членов комиссии и присутствующих лиц:	
_____	<i>Кондратьев Александр Сергеевич</i>
_____	<i>Соловьев Владимир Иванович</i>
<i>Генеральный директор ООО «УК Альфа»</i>	<i>Львов</i>
	<i>А.В. Львов</i>

СКАЧАТЬ

Когда доступ ограничен или затруднен, письменно запросите у собственника документальное подтверждение законности его действий.

Если собственник не отвечает, УО, ТСЖ вправе организовать принудительный доступ в квартиру через суд и приставов.

Пример: Суд обязал собственников предоставить УО доступ в квартиру для осмотра ОИ.

Собственники осуществили перепланировку, которая могла повлечь за собой изменение технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования. При этом в доступе в квартиру УО для проведения осмотра отказали. Суд отметил, что такое право доступа к ОИ имеется у УО в силу прямого указания в законе, не зависит от конкретных обстоятельств и может осуществляться в том числе для профилактики, выявления случаев несанкционированной перепланировки и предупреждения аварийных ситуаций или возможных нарушений прав граждан в будущем. В случае неправомерного отказа в допуске в квартиру управляющая компания может требовать обеспечения допуска в судебном порядке ([определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда от 07.05.2019 № 4-КГ19-6](#)).

Что считается подтверждением законности перепланировки

Доказательством того, что перепланировка выполнена по закону, будут документы. На рисунке 4 мы перечислили документы, которые дают право на перепланировку, и, наоборот, просто сопровождающие бумаги, которые сами по себе ничего не подтверждают.

Рисунок 4. Документы, которые подтверждают законность перепланировки

Пакет подтверждающих документов	Документы, которые не подтверждают
 Утвержденный проект	 Заявление в уполномоченный орган по согласованию перепланировок
 Решение о согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения	 Техническое заключение специалиста о том, что перепланировка выполнена без нарушений и безопасна для жителей МКД
 Акт приемочной комиссии	 Ответы различных органов власти, из которых следует, что окончательный вопрос перепланировки должен быть рассмотрен на межведомственной комиссии
 Выписка из ЕГРН	 Согласие соседей на перепланировку

Подтверждающие документы определяют [подпункт 3](#) пункта 2 статьи 26 ЖК, пункт [1.7.1](#) Правил эксплуатации жилищного фонда от 27.09.2003 № 170, [пункт 1](#) статьи 28 ЖК,

[пункт 5](#) части 1 статьи 32 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ, форма решения о согласовании, утвержденная [постановлением Правительства от 28.04.2005 № 266](#).

По завершении перепланировки составляют акт приемочной комиссии, который затем направляют в Росреестр. Заключительный этап процедуры перепланировки – внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Что предпринять управляющей МКД организации, если выявила самовольную перепланировку

Выполните два действия, если выявили незаконную перепланировку в помещении.

1. Направьте собственнику письменное требование устранить нарушения.

Подскажите, как правильно узаконить перепланировку. Предложите ему образец заявления о перепланировке помещения в уполномоченный орган (рисунок 5). Возможно, собственник заблуждается относительно порядка согласований, не знает о серьезности последствий самовольных действий.

Предложите юридическую помощь по узакониванию перепланировки. Это дополнительная услуга, которая выполняется и оплачивается по отдельному договору оказания услуг.

Рисунок 5. Образец заявления о переустройстве или перепланировке жилого помещения

Утв. постановлением
Правительства Российской Федерации
от 28 апреля 2005 г. № 266

В Управу района Бибирево
(наименование органа местного
самоуправления
города **Москвы**
муниципального образования)

ЗАЯВЛЕНИЕ о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения

от Петров Алексея Ивановича
(указывается наниматель, либо арендатор, либо собственник жилого
Паспорт гражданина РФ: **серия 47 19 454545**,
помещения, либо собственники жилого помещения, находящегося в общей
проживаю по адресу: г. **Москва**, ул. **Лесная** дом **20** квартира **19**
собственности двух и более лиц, в случае, если ни один из собственников
Тел.: **8(999)112-63-63**
либо иных лиц не уполномочен в установленном порядке представлять их
интересы)

ПРИМЕЧАНИЕ.

Для физических лиц указываются: фамилия, имя, отчество, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер, кем и когда выдан), место жительства, номер телефона; для представителя физического лица указываются: фамилия, имя, отчество представителя, реквизиты доверенности, которая прилагается к заявлению.

Для юридических лиц указываются: наименование, организационно-правовая форма, адрес места нахождения, номер телефона, фамилия, имя, отчество лица, уполномоченного представлять интересы юридического лица, с указанием реквизитов документа, удостоверяющего эти полномочия и прилагаемого к заявлению.

Место нахождения
жилого помещения: г. Москва, ул. Лесная дом 20 квартира 19
(указывается полный адрес:

СКАЧАТЬ

Используйте памятку, чтобы убедить собственника узаконить перепланировку (рисунок б).

Рисунок 6. Памятка собственнику

СЕМЬ АРГУМЕНТОВ УЗАКОНИТЬ ПЕРЕПЛАНИРОВКУ



1. Штраф – 2 000 до 2 500 руб.

Самовольная перепланировка – серьезное административное нарушение. Административный штраф предусматривает ст. 7.21 КоАП РФ. Уплата штрафа не дает право продолжать незаконную перепланировку.



2. Обязанность восстановить помещение

Обязанность привести помещение в прежнем состоянии предусматривает ч. 3, 5 ст. 29 Жилищного кодекса РФ.



3. Выселение для нанимателей помещений

Из-за несогласованной перепланировки помещения нанимателями собственники могут расторгнуть договор соцнайма жилого помещения и выселить из квартиры.



4. Лишение права собственности для собственников

Из-за перепланировки собственник может лишиться права собственности. Такие правила предусмотрены ч. 5 ст. 29 Жилищного кодекса РФ, ст. 293 Гражданского кодекса РФ. Это подтверждает судебная практика.



5. Проблемы с продажей квартиры или оформлением в наследство

Трудно продать квартиру с незаконной перепланировкой, оформить наследство. Покупатель воздержится от покупки или потребует значительной скидки.



6. Затраты на судебные издержки

На суды с уполномоченными органами понадобятся деньги, чтобы покрыть судебные издержки, связанные с принудительным восстановлением прежнего состояния помещения.



7. Уголовная ответственность

До двух лет лишения свободы можно получить за незаконную перепланировку, если такие действия повлекли существенный ущерб чужому имуществу или причинили вред жизни и здоровью граждан (ч.1 ст. 109, ст. 168 Уголовного кодекса РФ).



Система
Управление МКД

[СКАЧАТЬ](#)

2. Сообщите в уполномоченный по согласованию перепланировок орган о выявленном нарушении.

По закону это следует сделать в любом случае. Такое положение предусмотрено в региональных и местных актах. Но разумно дать собственнику некоторое время для принятия необходимых мер.

По вашему обращению уполномоченный орган проведет проверку и выдаст предписание, укажет для этого срок. Если собственник не исполнит требования, уполномоченный орган обращается в суд.

Рисунок 7. Образец жалобы в органы власти на самовольное переустройство или самовольную перепланировку помещения

ТСЖ «Уютный дом»
119571, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 10А, корп. 3, стр. 1, офис 22
ИНН 4501138363/КПП 450321001, ОГРН 1064501223789, ОКПО 08545630,
р/с 40702810241550000215 в АКБ «Банк Москвы» (ОАО) г. Москва
к/с 3010181050000000119, БИК 044511219
8 (499) 111-11-11, факс 8 (499) 111-11-10, mail@prospect-m.ru

Исх. № 98/2014
29 сентября 2019 г.

В Государственную жилищную
инспекцию г. **Москвы**
129090, г. Москва, пр-т Мира, д. 19

ЖАЛОБА

на незаконную перепланировку и (или) переустройство жилого помещения (квартиры)

Иванов Александр Андреевич является собственником жилого помещения (далее – квартира), расположенного по адресу: г. **Москва**, ул. **Строителей**, д. **1**, кв. **25**, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от **14 декабря 2006 г.**, бланк серии **50 НИ** № **236598**, регистрационная запись № **50-50-21/062/2006-986**.

Иванов Александр Андреевич произвел переустройство и (или) перепланировку квартиры при отсутствии документа, являющегося основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с частью 6 статьи 26 Жилищного кодекса РФ. Поэтому согласно части 1 статьи 29 Жилищного кодекса РФ переустройство и (или) перепланировка является самовольной.

Этот факт был установлен **28 сентября 2019** года сотрудниками **ТСЖ «Уютный дом»** в ходе проверки квартиры **Иванова Александра Андреевича**. Были выявлены работы по перепланировке и переустройству, а именно: **демонтаж перегородки шкафа, демонтаж участка стены между прихожей и жилой комнатой, перенос кухни в жилую комнату, демонтаж раковины в кухне, устройство раковины в жилой комнате с отводящими и подводными трубопроводами, демонтаж подоконного простенка в жилой комнате с целью организации выхода на самовольно возведенный балкон.**

Поскольку перепланировка и переустройство в принадлежащем жилом помещении выполнена самовольно, без согласования и положительного заключения Мосжилинспекции, просим вынести предписание Иванову Александру Андреевичу о возложении обязанности по приведению помещения в прежнее состояние.

Суважением,
председатель правления
ТСЖ «Уютный дом»

Львов

Львов А.В.

СКАЧАТЬ

УО, ТСЖ выступают третьими лицами в судебном споре, дают пояснения в части технического состояния МКД после проведенной перепланировки ([решение Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.12.2018 по делу № А56-80193/2017](#)).

Суд может принять решение в отношении собственника:

- о продаже помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения (для собственника жилья);
- о расторжении договора социального найма и выселении из жилого помещения (для нанимателей).

Это устанавливает [статья 29](#) ЖК.

Согласование перепланировки проводится органами местного самоуправления, а в городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – органами госвласти этих субъектов ([п. 7](#) ч. 1, [ч. 2](#) ст. 14 ЖК). В зависимости от региона этим органом может быть ГЖИ, межведомственная комиссия при местной администрации.

Например, на основании пункта 1.3 постановления правительства Санкт-Петербурга от 19.09.2006 № 1139 переустройство и перепланировку жилых помещений согласовывают администрации районов Санкт-Петербурга. В Москве согласование осуществляет Мосжилинспекция ([п. 4.2.2 положения, утв. постановлением правительства Москвы от 26.07.2011 № 336-ПП](#)), а обратиться туда можно через жилищные инспекции по административным округам или через МФЦ.

Что управляющая МКД организация не имеет права предпринимать, если выявила самовольную перепланировку

Управляющая МКД организация не имеет права предпринимать два действия, если выявила самовольную перепланировку:

- принудительно зайти в квартиру для фиксации незаконной перепланировки. Это принцип неприкосновенности жилища;
- демонтировать перегородки и иные конструкции собственника без решения суда.

Если УО или ТСЖ нарушит эти запреты, организация рискует, что придется возмещать причиненный вред имуществу собственника. Предписание ГЖИ, представление прокурора не могут быть основанием для устранения последствий незаконной перепланировки путем демонтажа.

Если перепланировка угрожает разрушением и причинением вреда жизни и здоровью, имуществу жителей МКД, примите меры защиты. Составьте комиссионный акт с участием совета МКД (уполномоченных по подъезду лиц), направьте информацию в местную администрацию, ГЖИ для принятия срочных мер.

Кто отвечает за самовольную перепланировку и в каких случаях

УО и ТСЖ не отвечают за самовольные перепланировки и переустройства как внутри жилых и нежилых помещений, так и связанные с присоединением мест общего

пользования. Ответственность несут собственники помещений, выполнившие незаконные перепланировки и переустройство.

Это правило основано на принципе виновной административной ответственности. Наличие или отсутствие вины УО, ТСЖ решается в каждом конкретном случае ([ст. 2.1 КоАП](#)).

Об ответственности собственников за незаконные перепланировки в 2019 году напомнил Верховный суд ([определение Верховного суда от 23.08.2019 № 307-ЭС19-13837](#)). Но стоит помнить, что негативной административной практики много. И при получении УО, ТСЖ предписания об устранении последствий незаконной перепланировки его надо обжаловать.

Пример: ГЖИ выдала УО предписание об устранении незаконных переустройства и перепланировки, приведении помещений в прежнее состояние.

Суды первой и апелляционной инстанций посчитали такое предписание законным. И отметили, что УО до проведенной проверки не приняла исчерпывающих мер по недопущению нарушений закона. Кассация, а следом и Судебная коллегия Верховного суда поддержали УО. Предписание о приведении самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в прежнее состояние должно выдаваться собственнику или нанимателю указанного помещения органом, осуществляющим согласование. Это следует из [статьи 29 ЖК](#) и пункта 11 Обзора судебной практики Верховного суда № 4 (2018) ([определение Верховного суда от 23.08.2019 № 307-ЭС19-13837](#)).

Когда УО, ТСЖ несут ответственность за незаконную перепланировку

Управляющая МКД организация может понести ответственность в двух случаях:

- если УО, ТСЖ непосредственно принимали участие в работах по перепланировке;
- если нет сведений о виновнике перепланировки мест общего пользования.

Пример: ТСЖ передало предпринимателю в аренду помещение под кафе.

В помещении выполнена перепланировка: оборудован туалет для посетителей, на лестничной клетке установлены дополнительные перегородки, в помещении мясной оборудована кухня. В результате самовольной перепланировки площадь помещений мест общего пользования уменьшилась. Требования администрации об устранении нарушений и узаконивании перепланировки ТСЖ проигнорировало. Суд обязал ТСЖ устранить самовольную перепланировку и привести места общего пользования в МКД, а также помещение в соответствие с первоначальным планом. В иске к предпринимателю отказано ([постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 31.10.2016 по делу № А56-2837/2016](#)).

Ситуация: может ли сотрудник УО, ТСЖ вскрыть квартиру для фиксации самовольной перепланировки

Нет, управляющие многоквартирным домом лица не обладают таким правом. Даже если это право предусмотрено договором управления, уставом, оно будет считаться ничтожным. Их право ограничено правом требования допустить к общему имуществу

внутри квартиры. А при отказе собственника управляющий может инициировать судебный процесс и исполнительное производство. Воспользоваться можно положительной судебной практикой ([определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда от 07.05.2019 № 4-КГ19-6](#)).

Ситуация: могут ли УО, ТСЖ, ЖК признать перепланировку незаконной и обязать собственника привести жилое помещение в прежнее состояние

Нет, такие требования могут предъявить только уполномоченные органы МСУ, ГЖИ, прокуратура. УО, ТСЖ, ЖК могут провести осмотр, выявить самовольные перепланировку и переустройство, сообщить в уполномоченные органы. Также могут от имени собственников потребовать возмещения ущерба и восстановления состояния ОИ. Такой способ защиты укладывается в содержание [статьи 12](#) ГК о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права. Но требование не может касаться обязывания собственника восстановить состояние его квартиры. Хотя в практике встречаются исключения ([апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 06.06.2017 по делу № 2-2390/2016](#)).

Ситуация: кто может обратиться в суд с иском о признании перепланировки жилого помещения незаконной

Надзорные органы.

С иском могут обратиться уполномоченные органы, осуществляющие согласование перепланировок. Это органы МСУ, ГЖИ. Таким правом обладает и прокуратура. Но им необходимо представить доказательства осуществления перепланировки. В противном случае суд откажет в удовлетворении иска ([определение Московского городского суда от 20.05.2016 № 4г-4932/2016](#)).

Ситуация: могут ли соседи инициировать обращение в суд по поводу незаконной перепланировки

Да, могут, если их права нарушены такой перепланировкой. Требования соседей суды квалифицируют по [статье 304](#) ГК. Они направлены на восстановление нарушенного права и устранение препятствий в пользовании собственной квартирой. У таких требований нет срока исковой давности.

Пример: Суд по иску собственника обязал его соседей привести помещение кладовой в первоначальное состояние.

Соседи незаконно произвели перепланировку квартиры, захватили кладовую, которая согласно документам БТИ относилась к квартире истца. Перепланировка произведена в отсутствие разрешительной документации. Истец в результате несет убытки по оплате площади, в которую входит кладовая, фактически находящаяся в пользовании его соседей, поскольку отгорожена капитальной стеной ([апелляционное определение Московского городского суда от 28.11.2018 по делу № 33-52391/2018](#)).

Ситуация: может ли сосед, давший согласие на перепланировку, инициировать обращение в суд по незаконной перепланировке

Да, может, если перепланировка не узаконена. Но требование такого собственника суд будет оценивать на предмет нарушения его прав и добросовестности. Суд откажет в иске

при отсутствии подтвержденного факта проведенной перепланировки и выявлении недобросовестных мотивов истца.

Ситуация: кто отвечает за самовольную перепланировку, если в помещении сменился собственник

Отвечать будет новый собственник. Он является правопреемником бывших собственников в отношении прав и обязанностей на квартиру. С момента приобретения квартиры на него переходят все риски и бремя ответственности. Как разъяснил Верховный суд, по смыслу норм ГК и ЖК обязанность по приведению помещения в прежнее состояние, не осуществленная прежним собственником, переходит к новому собственнику данного помещения. Это правило, касающееся жилых помещений, по аналогии должно применяться и в отношении нежилых помещений (п. 14 [Обзора судебной практики, утв. Президиумом Верховного суда 16.02.2017](#)). Новый собственник, который понес расходы на узаконивание перепланировки, может взыскать их в порядке регресса с прежнего собственника.

© Материал из Справочной системы «Управление многоквартирным домом»
<https://1umd.ru>
Дата копирования: 15.01.2020