# АДМИНИСТРАТИВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

# ЗА НАРУШЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

**Если нарушены нормативы обеспечения населения коммунальными услугами**

**Статья 7.23. КоАП. Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами. Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на юридических лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.**

**Административная ответственность за неисполнение законного предписания органа, осуществляющего муниципальный жилищный контроль**

**Статья 19.5 КоАП. Невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностного лица), органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль.**

1. Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства влечет наложение административного штрафа:

- на граждан - в размере от трехсот до пятисот рублей;

- на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;

- на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

**Управление многоквартирными домами**

**Статья 7.23.2. КоАП. Нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов**

1. Воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом, выразившееся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу или одному из собственников помещений в многоквартирном доме, либо в уклонении от передачи таких документов указанным лицам, либо в нарушении предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи указанных документов, - **влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от тридцати тысяч до сорока тысяч рублей; на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.**

2. Совершение административного правонарушения, предусмотренного [частью 1](https://desnogorsk.admin-smolensk.ru/strukturnye-podrazdeleniya-administracii/gorodskoe-hozyajstvo/informaciya-komissij/profilaktika-narushenij/#Par11) настоящей статьи, должностным лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, - **влечет дисквалификацию на срок от одного года до трех лет.**

**Статья 7.23.3. КОАП. Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами**

1. Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами - **влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей.**

2. Невыполнение указанными в [части 1](https://desnogorsk.admin-smolensk.ru/strukturnye-podrazdeleniya-administracii/gorodskoe-hozyajstvo/informaciya-komissij/profilaktika-narushenij/#Par19) настоящей статьи лицами обязанностей, предусмотренных правилами осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в период прекращения действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами или ее аннулирования, если указанные лица обязаны надлежащим образом осуществлять предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, - **влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от ста тысяч до двухсот тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на индивидуальных предпринимателей - от ста пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей.**

Примечание.

За административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

**Что можно и что нельзя по перепланировке и переустройству жилого помещения.**

**Штраф за незаконную перепланировку квартиры в 2017 году**

**Что разрешено законодательно?**

*В нашей стране не редки случаи, когда перепланировка квартиры производится незаконно, то есть без получения специального разрешения.*

К примеру, это происходит, когда перестраивается 1-комнатная хрущёвка, с целью сделать маленькое пространство более уютным и удобным для проживания.

*Другие просто привыкли жить по принципу «не пойман – не вор» и не считают нужным тратить свои время, силы и деньги на узаконение подобных действий.*

Однако не все виды ремонтных работ требуют получения специального разрешения от органа местного самоуправления. Рассмотрим подробней, что разрешается делать в квартире.

**Без согласования**

В помещении без внесения изменений в технический паспорт жилья и без согласования со специальными государственными органами, можно производить следующие виды ремонтных работ:

·         косметический ремонт;

·         замена, а также монтаж бытовой техники;

·         монтаж дверей;

·         замена сантехники.

**Самовольно**

Если вы не хотите иметь проблем с законом, то вы должны учитывать, что самовольно можно проводить только те строительные и монтажные работы, которые не вносят существенных изменений в общую планировку жилища. Самовольно Вы можете проводить все виды мелких ремонтных работ, такие как покраска стен, замена пола, монтаж мебели и т. д.

**Штраф за самовольную перепланировку квартиры**

**Закон**

В 26 статье и 25 статье Жилищного Кодекса РФ содержатся основания для проведения перепланировки.

**Если изменения, которые требовали получения согласования, были проведены без соответствующих разрешений, то нарушителей ждет ответственность, предусмотренная согласно статьей 7.21, статьей 7.22** **КоАП РФ.**

**Получение разрешения на переустройство**

Для того чтобы осуществить переустройство в соответствии с законодательством РФ, необходимо получить официальное [разрешение](http://nam-pokursu.ru/razreshenie-na-pereplanirovku-kvartiry/) от органа местного самоуправления.

Перед этим необходимо разработать проект, согласно которому будет вестись перепланировка.

В случае отсутствия согласования (разрешения), работы будут признаны незаконными.

**Квартиры**

Чтобы получить разрешение на [переустройство квартиры](http://nam-pokursu.ru/pereplanirovka-kvartiry/), необходимо собрать пакет документов, и в случае одобрения внести изменения в правоустанавливающие документы на квартиру.

*На данный момент штрафы за самовольную, не зарегистрированную перепланировку квартиры без разрешения могут накладываться только на граждан, то есть на физических лиц.*

**В каких размерах**

**Если факт произведения несогласованной с органами перепланировки вскроется, то нарушителей ждут штрафы, предусмотренные законодательством РФ (**[**ст. 7.21 КоАП РФ**](http://domdomoff.ru/wp-content/uploads/2016/06/%D1%81%D1%82.-7.21-%D0%9A%D0%BE%D0%90%D0%9F.docx)**), в размере:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Для владельцев квартир и пр. помещений (физических лиц) в постройках многоэтажного типа** | **от 2000 до 2500 руб.** |
| **Для физических лиц, владельцев, частных собственников помещений, жилых комплексов иного типа (помимо многоэтажных зданий)** | **от 1000 до 1500 руб.** |

*Ответственность за несогласованные модификации, произведённые административными лицами, не предусмотрена в законодательстве, что, конечно, является большим упущением.*

**Однако недавно были утверждены в первом чтении некоторые поправки в ст. 7.21 КоАП РФ, согласно которым штрафы для юридических лиц составляют от 2000 до 5000 руб. и от 20 до 50 тысяч рублей, в зависимости от конкретной ситуации.**

*Помимо этого согласно* [*ч. 3, 5 ст. 29 ЖК РФ*](http://domdomoff.ru/wp-content/uploads/2016/06/%D1%81%D1%82.-29-%D0%96%D0%9A-%D0%A0%D0%A4.docx)*собственника квартиры, в которой была произведена не зарегистрированная, согласно закону, перепланировка, могут обязать восстановить первоначальный облик жилья.*

*Если этого не сделать, то в результате есть риск лишиться своего жилья. К такому решению суд может прийти в случае, если жилищная инспекция признает проведённую в жилье перестройку противоречащей правилам и* [*техническим предписаниям*](http://domdomoff.ru/wp-content/uploads/2016/06/%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BF%D0%B8%D1%81%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BF%D0%BE-%D1%83%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8E-%D0%BD%D0%B0%D1%80%D1%83%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B9.docx)*.*

В особо сложных случаях нарушителей ждёт **уголовная ответственность, например, если из-за ремонтных работ пострадали люди или был нанесён серьёзный ущерб третьим лицам.**

*Для того чтобы избежать всякого рода наказаний за незаконную, самовольную переделку квартиры, вам необходимо зарегистрировать внесённые изменения сразу же и получить новые* [*технический*](http://domdomoff.ru/wp-content/uploads/2015/11/%D0%A2%D0%B5%D1%85%D0%BD%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9-%D0%BF%D0%B0%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82-%D0%BD%D0%B0-%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D1%83.docx) *и кадастровый паспорта.*

Если вам назначили штраф за несанкционированные действия, то игнорировать его не стоит, так как это может обернуться для вас плачевно.

*Жилинспекция вправе подать на вас судебный иск и после вынесения решения ваша квартира может быть выставлена на публичные торги.*

**Кто несёт ответственность**

За произведённую перепланировку без получения заключения специальных органов несёт ответственность исключительно официальный собственник квартиры, в который были произведены ремонтные работы.

*При этом, если вы купили жильё, где была произведена несогласованная перестройка, то в случае выявлении факта нарушения, ответственность за это будет лежать на вас, а не на предыдущем собственнике.*

**Такие действия по перепланировке квартиры как:**

- капитальный ремонт с сооружением новых или закладыванием старых дверных проёмов;

- снос или возведение межкомнатных перегородок;

- застекление лоджии;

- а также перенос унитаза, ванны или душевой кабины в пределах одного помещения (ванной комнаты, санузла) требуют обязательного согласования с сотрудниками БТИ и получения [разрешения](http://domdomoff.ru/wp-content/uploads/2016/06/%D1%80%D0%B0%D0%B7%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BE-%D1%81%D0%BE%D0%B3%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B8-%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B85.docx) установленного образца на законное проведение таких видов работ.

*Многие россияне считают нормой расширение жилого пространства за счёт переноса оконного блока, вследствие чего лоджия путем некоторых манипуляций присоединяется к комнате.*

Однако такие действия ведут к нарушению работы отопительной системы, в результате чего есть не малый риск разрыва радиатора. Стоит заметить, что вы можете быть призваны к ответственности, даже если перепланировка квартиры была сделана прошлыми хозяевами жилища.

Поэтому при покупке квартиры всегда стоит интересоваться техническим паспортом, чтобы потом не оказаться в неприятной ситуации.

*В случае наличия несогласованных модификаций их необходимо как можно скорее узаконить, обратившись в БТИ и внеся все имеющиеся изменения в проект помещения.*

**Как избежать наказания**

Многие граждане, планируя капитальный ремонт, и в тоже время, не желая возиться с бумажной волокитой, решают действовать незаконно и пренебрегают важностью официального оформления перестройки.

*Чем может быть опасно такое халатное отношение и какие последствия ждут собственника квартиры?*

Помимо того, что вам грозит штраф и длительные судебные разбирательства, таким самовольными действиями вы можете поставить свою жизнь, а также жизнь всех жильцов многоэтажного дома под угрозу.

Если некоторые перепланировки являются весьма безобидными, то другие могут внести существенные изменения в структуру жилища и привести к серьёзным последствиям, вплоть до обрушения здания. А за такое нарушителей ждёт уголовная ответственность.

*Выявить незаконную перепланировку не сложно, чтобы сохранить свои нервы и кошелёк следует заранее согласовать перепланировку с уполномоченными органами.*

Если факт произведения перепланировки будет выявлен уполномоченными органами, то наказания вам не избежать.

**При любом исходе дела вас обяжут выплатить штраф, предусмотренный по закону.**

После будет произведено судебное разбирательство, если произведённые изменения не нарушают правил и технических норм, то вас обяжут узаконить перепланировку с внесением соответствующих данных в паспорт жилья.

**Но такое бывает редко, обычно незаконные перестройки производятся с многочисленными нарушениями.**

*В этом случае по решению инспекции суд обяжет вас вернуть квартиру в исходное состояние.*

**Не доводить до суда**

Чтобы потом не увязнуть в длительных судебных разбирательствах с БТИ и не выплачивать максимальные штрафы, вам необходимо самостоятельно заняться узакониванием произведенной перепланировки.

*Если перестройка была произведена без нарушений, то все пройдёт быстро и гладко.*

Вам лишь нужно собрать необходимый пакет документов и обратиться в уполномоченные органы, которые вынесут решения и предоставят вам необходимое разрешение.

После вы замените технический паспорт квартиры на новый. Внесёте в него все произведённые модификации.

*Однако всегда есть риск, что перепланировка в вашей квартире была произведена с многочисленными нарушениями, тогда разрешения вам получить не удастся.*

**Узаконить несанкционированное действие**

*Если самовольная перестройка уже была произведена вами или прошлыми хозяевами квартиры, её нужно* [*узаконить*](http://domdomoff.ru/wp-content/uploads/2016/06/%D0%B8%D1%81%D0%BA-%D0%BE-%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B53.docx)*. Сделать это необходимо через суд.*

**Получить разрешение**

Только после того как вы выиграете процесс, получите судебное разрешение, можно оставить перепланировку и зарегистрировать её в БТИ, отразив в техническом паспорте и получив специальное разрешение.

*Чтобы не получить дополнительную «головную боль» не нарушайте закон и заранее побеспокойтесь об оформлении перепланировки в соответствии с законодательством.*

*И не вносите изменения в проект квартиры не получив на это разрешения, ведь это не только несёт за собой денежные потери, но и может быть опасно.*

**Что ожидает, если нарушены правила содержания и ремонта жилых домов и(или) жилых помещений.**

**Статья 7.22 КоАП Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.**

Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением **- влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.**