Глава 4. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЯ

В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A755426FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

Статья 25. Виды переустройства и перепланировки помещения в многоквартирном доме

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A755126FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

|  |
| --- |
| Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 25 ЖК РФ  - [Собственник или наниматель помещения хочет сохранить помещение в переустроенном или перепланированном состоянии](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410840814172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  - [Собственник хочет признать право собственности на переустроенное или перепланированное помещение в измененном виде](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410840F14172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  - [Собственник помещения МКД хочет признать решение общего собрания собственников о согласовании переустройства или перепланировки недействительным](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410840214172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  - [Собственник помещения хочет признать отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки незаконным](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410840914172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  - [Управляющая организация или орган местного самоуправления хочет признать переустройство или перепланировку незаконными и обязать привести помещение в первоначальное состояние](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410830F14172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  См. все ситуации, связанные со ст. 25 ЖК РФ |

1. [Переустройство](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F33D14800914172939C48356664C7346B4F2236364D10C765E79F8C64AE5450943467147C4851DFFJEH) помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический [паспорт](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F03E128E0814172939C48356664C7346B4F2236365D20F7F5E79F8C64AE5450943467147C4851DFFJEH) помещения в многоквартирном доме.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A755026FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2. [Перепланировка](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F33D14800914172939C48356664C7346B4F2236364D10C735E79F8C64AE5450943467147C4851DFFJEH) помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A755326FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

Статья 26. Основание проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A755D26FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

|  |
| --- |
| Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 26 ЖК РФ  - [Собственник помещения МКД хочет признать решение общего собрания собственников о согласовании переустройства или перепланировки недействительным](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410840214172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  - [Собственник помещения хочет признать отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки незаконным](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410840914172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  - [Собственник помещения МКД хочет признать решение уполномоченного органа о согласовании переустройства или перепланировки незаконным](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410840314172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  - [Собственник хочет признать право собственности на переустроенное или перепланированное помещение в измененном виде](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410840F14172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  - [Собственник хочет обязать уполномоченный орган привести общее имущество в соответствие с проектной документацией](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93417840A14172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  См. все ситуации, связанные со ст. 26 ЖК РФ |

1. Переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A755C26FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2. Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации [порядке](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F43E13820B1F4A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A745326FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) соглашением о взаимодействии представляет:

(в ред. Федеральных законов от 28.07.2012 [N 133-ФЗ](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F5381A8002164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D108735626FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H), от 27.12.2018 [N 558-ФЗ](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A745426FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H))

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по [форме](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F23C14800C14172939C48356664C7346B4F2236364D10B775E79F8C64AE5450943467147C4851DFFJEH), утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F53115820A1B4A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10C745026FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 23.07.2008 N 160-ФЗ)

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A745726FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме, а если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме невозможны без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме, также протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме на такие переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме, предусмотренном [частью 2 статьи 40](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F43110830F1E4A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D1087E5526FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) настоящего Кодекса;

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A745626FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

4) технический [паспорт](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F03E128E0814172939C48356664C7346B4F2236365D20F7F5E79F8C64AE5450943467147C4851DFFJEH) переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме;

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A745126FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A745026FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2.1. Заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные [пунктами 4](#P39) и [6 части 2](#P42) настоящей статьи, а также в случае, если право на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, документы, предусмотренные [пунктом 2 части 2](#P35) настоящей статьи. Для рассмотрения [заявления](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F23C14800C14172939C48356664C7346B4F2236364D10B775E79F8C64AE5450943467147C4851DFFJEH) о переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме запрашивает следующие документы (их копии или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены заявителем по собственной инициативе:

(в ред. Федеральных законов от 02.06.2016 [N 175-ФЗ](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F531158E021D4A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A765526FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H), от 03.07.2016 [N 361-ФЗ](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F531148303174A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D109755726FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H), от 27.12.2018 [N 558-ФЗ](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A745226FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H))

1) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме, если право на него зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 [N 361-ФЗ](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F531148303174A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D109755626FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H), от 27.12.2018 [N 558-ФЗ](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A745D26FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H))

2) технический [паспорт](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F03E128E0814172939C48356664C7346B4F2236365D20F7F5E79F8C64AE5450943467147C4851DFFJEH) переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме;

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A745C26FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

3) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A735526FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

(часть 2.1 введена Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F43B12820F184A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D108755526FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 03.12.2011 N 383-ФЗ)

3. Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать от заявителя представление других документов кроме документов, истребование которых у заявителя допускается в соответствии с [частями 2](#P31) и [2.1](#P44) настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении от заявителя документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование, а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром. Государственные органы, органы местного самоуправления и подведомственные государственным органам или органам местного самоуправления организации, в распоряжении которых находятся документы, указанные в [части 2.1](#P44) настоящей статьи, обязаны направить в орган, осуществляющий согласование, запрошенные таким органом документы (их копии или содержащиеся в них сведения). Запрошенные документы (их копии или содержащиеся в них сведения) могут представляться на бумажном носителе, в форме электронного документа либо в виде заверенных уполномоченным лицом копий запрошенных документов, в том числе в форме электронного документа.

(часть 3 в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F43B12820F184A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10E775C26FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 03.12.2011 N 383-ФЗ (ред. 28.07.2012))

4. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с [частями 2](#P31) и [2.1](#P44) настоящей статьи документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления в данный орган документов, обязанность по представлению которых в соответствии с настоящей статьей возложена на заявителя. В случае представления заявителем документов, указанных в [части 2](#P31) настоящей статьи, через многофункциональный центр срок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий согласование.

(часть 4 в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F43B12820F184A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10E765426FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 03.12.2011 N 383-ФЗ (ред. 28.07.2012))

5. Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. [Форма](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F23C14800C14172939C48356664C7346B4F2236364D108725E79F8C64AE5450943467147C4851DFFJEH) и содержание указанного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. В случае представления заявления о переустройстве и (или) перепланировке через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем.

(в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 [N 160-ФЗ](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F53115820A1B4A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10C745326FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H), от 28.07.2012 [N 133-ФЗ](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F5381A8002164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D108735126FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H))

6. Предусмотренный [частью 5](#P57) настоящей статьи документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A735426FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

Статья 27. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A735626FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

|  |
| --- |
| Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 27 ЖК РФ  - [Собственник помещения хочет признать отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки незаконным](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410840914172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  - [Собственник помещения хочет признать переустройство или перепланировку незаконными и обязать привести помещение в первоначальное состояние](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410840E14172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  - [Собственник помещения МКД хочет признать решение общего собрания собственников о согласовании переустройства или перепланировки недействительным](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410840214172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  - [Управляющая организация или орган местного самоуправления хочет признать переустройство или перепланировку незаконными и обязать привести помещение в первоначальное состояние](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410830F14172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  - [Собственник помещения МКД хочет признать решение уполномоченного органа о согласовании переустройства или перепланировки незаконным](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410840314172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  См. все ситуации, связанные со ст. 27 ЖК РФ |

1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме допускается в случае:

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A735026FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

1) непредставления определенных [частью 2 статьи 26](#P31) настоящего Кодекса документов, обязанность по представлению которых с учетом [части 2.1 статьи 26](#P44) настоящего Кодекса возложена на заявителя;

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F43B12820F184A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D108745526FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 03.12.2011 N 383-ФЗ)

1.1) поступления в орган, осуществляющий согласование, ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в соответствии с [частью 2.1 статьи 26](#P44) настоящего Кодекса, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме по указанному основанию допускается в случае, если орган, осуществляющий согласование, после получения такого ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в соответствии с [частью 2.1 статьи 26](#P44) настоящего Кодекса, и не получил от заявителя такие документ и (или) информацию в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления;

(п. 1.1 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F43B12820F184A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D108745426FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 03.12.2011 N 383-ФЗ; в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A735326FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме требованиям законодательства.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A735226FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные [частью 1](#P72) настоящей статьи.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A735D26FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

3. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A735C26FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

Статья 28. Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A725426FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

|  |
| --- |
| Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 28 ЖК РФ  - [Уполномоченный орган хочет продать самовольно переустроенное и (или) перепланированное жилое помещение с публичных торгов](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410830314172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  - [Управляющая организация или орган местного самоуправления хочет признать переустройство или перепланировку незаконными и обязать привести помещение в первоначальное состояние](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410830F14172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  - [Собственник помещения МКД хочет признать решение общего собрания собственников о согласовании переустройства или перепланировки недействительным](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410840214172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  - [Собственник помещения МКД хочет признать решение уполномоченного органа о согласовании переустройства или перепланировки незаконным](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410840314172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  - [Собственник помещения хочет возместить материальный ущерб, причиненный незаконным переустройством или перепланировкой](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410840D14172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  См. все ситуации, связанные со ст. 28 ЖК РФ |

1. Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме подтверждается актом приемочной комиссии.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A725726FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган регистрации прав.

(в ред. Федеральных законов от 13.05.2008 [N 66-ФЗ](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F439138F08164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D108775026FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H), от 03.07.2016 [N 361-ФЗ](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F531148303174A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D109755126FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H))

Статья 29. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещения в многоквартирном доме

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A725126FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

|  |
| --- |
| Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 29 ЖК РФ  - [Собственник или наниматель помещения хочет сохранить помещение в переустроенном или перепланированном состоянии](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410840814172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  - [Собственник помещения хочет признать переустройство или перепланировку незаконными и обязать привести помещение в первоначальное состояние](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410840E14172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  - [Собственник помещения хочет возместить материальный ущерб, причиненный незаконным переустройством или перепланировкой](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410840D14172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  - [Управляющая организация или орган местного самоуправления хочет признать переустройство или перепланировку незаконными и обязать привести помещение в первоначальное состояние](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410830F14172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  - [Уполномоченный орган хочет продать самовольно переустроенное и (или) перепланированное жилое помещение с публичных торгов](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F575C984022CFA93410830314172939C48356664C7354B4AA2F6264CF0A714B2FA980F1JEH)  См. все ситуации, связанные со ст. 29 ЖК РФ |

1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного [частью 6 статьи 26](#P59) настоящего Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с [пунктом 3 части 2 статьи 26](#P37) настоящего Кодекса.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A725026FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее помещение в многоквартирном доме лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A725326FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

3. Собственник помещения в многоквартирном доме, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A725226FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

4. На основании решения суда помещение в многоквартирном доме может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A725D26FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

5. Если соответствующее помещение в многоквартирном доме не будет приведено в прежнее состояние в указанный в [части 3](#P115) настоящей статьи срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного [частью 4](#P117) настоящей статьи, принимает решение:

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A715526FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

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

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A715426FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2) в отношении нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования 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.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A715726FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

6. Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника помещения в многоквартирном доме, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном [частью 3](#P115) настоящей статьи порядке, или для собственника жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном [частью 5](#P119) настоящей статьи порядке договору, устанавливает новый срок для приведения таких помещений в прежнее состояние. Если такие помещения не будут приведены в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такие помещения подлежат продаже с публичных торгов в установленном [частью 5](#P119) настоящей статьи порядке.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F438178103164A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A715626FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

7. Положения [частей 2](#P113) - [6](#P125) настоящей статьи не применяются в отношении помещений, расположенных в аварийном и подлежащем сносу или реконструкции многоквартирном доме.

(часть 7 введена Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F43D12800F1A4A23319D8F5461432C51B3BB2F6264D10A765226FDD35BBD49085D58775FD8871FFDFEJ8H) от 27.12.2019 N 473-ФЗ)

[*{"Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 30.04.2021) {КонсультантПлюс}}*](consultantplus://offline/ref=E3F708467859F5A5139F4B4F9C3406C9F43110830F1E4A23319D8F5461432C51B3BB2F6B67D101230469FC8F1EE85A095B587559C4F8J4H)