



ЗАПОРОЖСКАЯ ОБЛАСТЬ

АДМИНИСТРАЦИЯ БЕРДЯНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.05.2024

№ 31

Об утверждении Положения «О переводе
жилого помещения в нежилое помещение
и нежилого помещения в жилое помещение»

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, Администрация Бердянского муниципального округа

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение «О переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение» (Приложение).
2. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его подписания и подлежит размещению на официальном сайте Бердянского муниципального округа.
3. Контроль за исполнением настоящего Постановления оставляю за собой.

Глава Бердянского
муниципального округа



А.Н. Кичигин

Приложение
УТВЕРЖДЕНО
Постановлением Администрации
Бердянского муниципального округа
Запорожской области
от 21.05.2024 № 31

**Положение
о переводе жилого помещения в нежилое помещение
и нежилого помещения в жилое помещение**

1. Общие положения

1.1 Настоящее Положение разработано в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст.ст. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, Указом главы военно-гражданской администрации Запорожской области от 14.12.2022 № 1038-у «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления Запорожской области и органами государственной власти Запорожской области», руководствуясь Постановлением правительства Российской Федерации от 10.08.2005 № 502 «Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение».

**2. Общие требования перевода жилого помещения в нежилое помещение и
нежилого помещения в жилое помещение**

2.1 Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а так же если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц. В помещение после его перевода из жилого помещения в нежилое помещение должна быть исключена возможность доступа с использованием помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям.

2.2 Примыкающими к переводимому помещению признаются помещения, имеющие общую с переводимым помещением стену или расположенные непосредственно над или под переводимым помещением. Согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение оформляется собственником помещения, примыкающего к переводимому помещению, в письменной произвольной форме, позволяющей определить его волеизъявление. В этом согласии указываются фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения, примыкающего к переводимому помещению, полное наименование и

основной государственный регистрационный номер юридического лица - собственника помещения, примыкающего к переводимому помещению, паспортные данные собственника указанного помещения, номер принадлежащего собственнику указанного помещения, реквизиты документов, подтверждающих право собственности на указанное помещение.

2.3 Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

2.4 Перевод жилого помещения в наемном доме социального использования в нежилое помещение не допускается.

2.5 Перевод жилого помещения в нежилое помещение в целях осуществления религиозной деятельности не допускается.

2.6 Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

3. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

3.1 Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с уполномоченным органом (далее - орган, осуществляющий перевод помещений) на основании принятого им решения.

3.2 Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее - заявитель) в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет:

- 1) заявление о переводе помещения;
- 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);
- 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- 5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения);

6) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение;

7) согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению на перевод жилого помещения в нежилое помещение.

3.3 Заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные подпунктами 2), 3) и 4) пункта 3.2 настоящего положения, если право на переводимое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

Для рассмотрения заявления о переводе помещения орган, осуществляющий перевод помещений, запрашивает следующие документы (их копии или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены заявителем по собственной инициативе:

1) правоустанавливающие документы на переводимое помещение, если право на него зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

2) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);

3) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение.

3.4 Орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать от заявителя представление других документов кроме документов, истребование которых у заявителя допускается в соответствии с частью 2 ст. 23 Жилищного кодекса Российской Федерации. Заявителю выдается расписка в получении от заявителя документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений, а также с указанием перечня сведений и документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром.

3.5 Государственные органы, органы местного самоуправления и подведомственные государственным органам или органам местного самоуправления организации, в распоряжении которых находятся документы, указанные в п. 3.3 настоящего Положения обязаны направить в порядке межведомственного информационного взаимодействия в орган, осуществляющий перевод помещений, запрошенные ими сведения и документы. Запрошенные сведения и документы 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.

3.6 Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с п. 3.3 настоящего Положения документов органом, осуществляющим перевод помещений, 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 через многофункциональный центр срок принятия решения о переводе или об отказе в переводе помещения исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий перевод помещений.

3.7 Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о переводе или об отказе в переводе помещения выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений. В случае представления заявления о переводе помещения через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем. Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.

3.8 В случае необходимости проведения переустройства, и (или) перепланировки переводимого помещения, и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

3.9 Документ, подтверждающий принятие решения, подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ.

3.10 Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, документ о принятии соответствующего решения является основанием проведения соответствующих переустройств, и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представившегося заявителем в соответствии с частью 5 настоящего Положения.

3.11 Завершение переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ подтверждается актом Межведомственной комиссии. Акт Межведомственной комиссии подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы.

3.12 Акт Межведомственной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

3.13 При использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

4. Порядок отказа в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение

4.1 Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае:

1) непредставления определенных частью 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;

1.1) поступления в орган, осуществляющий перевод помещений, 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 перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение в соответствии с частью 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации, если соответствующий документ не представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в переводе помещения по указанному основанию допускается в случае, если орган, осуществляющий перевод помещений, после получения указанного ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение в соответствии с частью 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации и не получил от заявителя такие документ и (или) информацию в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоблюдения предусмотренных статьей 22 Жилищного кодекса Российской Федерации условий перевода помещения;

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

4.2 Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 статьи 24 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.3 Решение об отказе в переводе помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

5. Требования к составу проекта переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения

5.1 Проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения в текстовом и графическом выражении должен содержать:

1) технологические, планировочные, архитектурные и конструктивные решения;

2) решения по устройству инженерного оборудования и внутренних инженерных сетей;

3) противопожарные мероприятия.

4) решения по организации производства работ.

5.2 Текстовые и графические материалы, входящие в состав проекта, оформляются в соответствии с требованиями технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, свода правил, ведомственных строительных норм, санитарных правил и норм.

5.3 В состав представляемых на рассмотрение проектов документов входят:

1) пояснительная записка.

В пояснительную записку к проекту включаются реквизиты прилагаемых к пояснительной записке в подлинниках либо надлежащим образом заверенных копиях:

- отчётной документации по результатам инженерных изысканий;
- сведений о проектной мощности электропотребления;
- обязательства проектной организации о соответствии рабочей документации заданию на проектирование, выданным техническим условиям, требованиям действующих технических регламентов, стандартов, сводов правил, других документов, содержащих установленные требования;
- перечня производимых работ по переустройству и (или) перепланировке помещений;
- проектная организация, разрабатывающая проект при выявлении работ, связанных с проведением реконструкции объекта капитального строительства обязана отразить данный факт в пояснительной записке к проекту.

5.4 Обязательным приложением к пояснительной записке к проекту является:

- 1) выписка из реестра членов саморегулируемой организации;
- 2) исходные материалы органа технического учёта и инвентаризации;
- 3) план этажа М 1:100 (М 1:50) с указанием:
 - предполагаемых к сносу перегородок;
 - устанавливаемых перегородок;
 - мест пробития и габаритов проемов во внутренних стенах;
 - мест размещения инженерного оборудования.
- 4) решения по размещению и функционированию внутреннего инженерного оборудования и инженерных систем;
- 5) чертежи узлов, деталей, конструктивные решения и расчёты;
- 6) рабочие чертежи на производство строительных и монтажных работ;
- 7) заключение о техническом состоянии несущих конструкций помещений и о возможности производства планируемых работ, оформленное проектной организацией – включает выводы о допустимости и технических условиях по проектированию и производству планируемых работ по переустройству и (или) перепланировке переводимого помещения, а также в зависимости от их вида:
 - а) о состоянии несущих и ограждающих конструкций и инженерных систем с указанием в графической части несущих и ненесущих элементов и инженерного оборудования;
 - б) о состоянии деревянных перекрытий переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в уровне пола и потолка при переустройстве и (или) перепланировке, имеющего деревянные перекрытия.

5.5. При планировании производства работ, проведение которых связано с изменением внешнего архитектурного облика помещений, в состав представляемых на рассмотрение проектов переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения дополнительно включаются:

1) ситуационный план М 1:500, выданный (оформленный) уполномоченной организацией;

2) чертежи элементов (фрагментов) фасадов, фотофиксация существующего положения и фотомонтаж проектного решения;

3) схема генерального плана прилегающего участка территории при планируемом изменении благоустройства или использовании (приспособлении) этого участка, обусловленных изменением внешнего архитектурного облика здания, М 1:500.

5.6 При планировании производства работ, проведение которых связано с передачей в пользование части общего имущества, заявитель дополнительно представляет:

1) план объекта недвижимости (копия технического паспорта домовладения (здания, строения), составленный по результатам обследования и содержащий сведения о составе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

2) кадастровый паспорт земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом (здание) и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, если предусматривается создание входов (лестниц, крылец) в подвальные либо цокольные помещения или на первые этажи зданий, в случае если в отношении земельного участка проведён государственный кадастровый учёт.

5.7 Подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения предусматривает наличие заключения о соответствии переустройства и (или) перепланировки жилых помещений санитарно-гигиеническим требованиям, а также собственника здания или уполномоченного им лица (управляющей организации).

5.8 Утверждение проекта оформляется автором проекта и подписью заказчика в задании на проектирование.

5.9 Производство работ в соответствии с утверждённым проектом осуществляется при наличии решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения

5.10 Не требуется оформления проектной документации при выполнении отделочного (косметического) ремонта помещений, в том числе замена отделочных покрытий стен, полов и потолков.

6. Завершение перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

6.1 Завершение перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение подтверждается Уведомлением Межведомственной комиссии.

6.2 Уведомление Межведомственной комиссии должно быть направлено органом, осуществляющим согласование, в орган регистрации прав.

Приложение № 1
к Положению

УТВЕРЖДЕНО
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 10 августа 2005 года № 502

Ф О Р М А

уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого)
помещения в нежилое (жилое) помещение

Кому _____
(фамилия, имя, отчество -

для граждан)

полное наименование организации -

для юридических лиц)

Куда _____

(почтовый индекс и адрес

заявителя согласно заявлению

о переводе)

УВЕДОМЛЕНИЕ
о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого)
помещения в нежилое (жилое) помещение

(полное наименование органа местного самоуправления,

осуществляющего перевод помещения)

рассмотрев представленные в соответствии с частью 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации документы о переводе помещения общей площадью _____ кв. м, находящегося по адресу:

(наименование городского или сельского поселения)

(наименование улицы, площади, проспекта, бульвара, проезда и т. п.)

дом _____, корпус (владение, строение) _____, кв. _____,

(ненужное зачеркнуть)

из жилого (нежилого) в нежилое (жилое) в целях использования помещения

(ненужное зачеркнуть)

в качестве _____

(вид использования помещения в соответствии

с заявлением о переводе)

РЕШИЛ

(_____) :

(наименование акта, дата его принятия и номер)

1. Помещение на основании приложенных к заявлению документов:

а) перевести из жилого (нежилого) в нежилое (жилое) без предварительных условий;

(ненужное зачеркнуть)

б) перевести из жилого (нежилого) в нежилое (жилое) при условии проведения в установленном порядке следующих видов работ:

(перечень работ по переустройству

(перепланировке) помещения

или иных необходимых работ по ремонту, реконструкции,

реставрации помещения)

2. Отказать в переводе указанного помещения из жилого (нежилого) в нежилое (жилое) в связи с

(основание(я) , установленное частью 1 статьи 24
Жилищного кодекса Российской Федерации)

(должность лица,
подписавшего уведомление)

(подпись)

(расшифровка подписи)

" _ " _____ 200_ г.

М. П.
