# Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое

Выполнил: Мингалев Семён

Нежилое помещение — это помещение здания, которое используется для любых целей кроме проживания в нем физических лиц.

Как правило, такие помещения находятся на первых этажах и (или) в подвальных (цокольных) этажах.

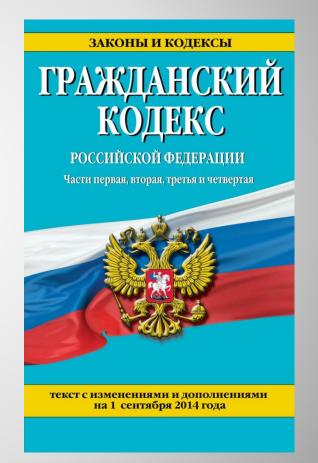


Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса и законодательства о градостроительной деятельности. (ст.22 ЖК)





По общему правилу не допускается размещение в жилом помещении предприятий, учреждений, организаций без перевода жилого помещения в нежилое (ст. 288 ГК РФ). Размещение в жилых помещениях промышленных производств также не допускается. Однако при этом законодатель предусматривает использование жилого помещения для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.



Глава 3 ЖК РФ, посвященная вопросу перевода жилого помещения в нежилое, не содержит такого существенного (первостепенного) основания перевода, как признание в установленном порядке жилого помещения непригодным для проживания и решение судьбы проживающих там граждан. Однако это упущение восполнено в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации 28.01.2006 г. №47.

Согласно Положения основаниями для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу являются:

- наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан впоследствии;
- ухудшение в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик,
  приводящее к снижению до недопустимого уровня надежности здания,
  прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;
- изменение окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части поддержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических нарушений градостроительной деятельности.

Градостроительный кодекс РФ от 30.12.2004 г. №190-ФЗ вступил в действие с 1 января 2005 года. Согласно ему при осуществлении реконструкции или капитального ремонта объектов капитального строительства, если при их проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов, предусмотрен государственный строительный надзор со стороны соответствующих органов исполнительной власти субъектов РФ (ст. 54).

Перевод жилых помещений в нежилые осуществляется органом местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством. Порядок перевода един для всех форм собственности, включая частную. Однако при принятии решения орган местного самоуправления должен проверить в первую очередь возможность использования помещения в многоквартирном доме после перевода, а также соответствие жилого или нежилого помещения предъявляемым требованиям.

### Признание пригодным (непригодным)

Признание помещения жилым, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях (далее — комиссия), на основании оценки соответствия указанных помещений и дома установленным в настоящем Положении требованиям.

Федеральный орган исполнительной власти создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений, в состав которой включаются представители этого органа. Орган местного самоуправления вправе принимать решения о признании частных жилых помещений пригодными (непригодными) для проживания граждан и делегировать комиссии полномочия по оценке соответствия этих помещений установленным требованиям и по принятию решения о признании этих помещений пригодными (непригодными) для проживания граждан.

### Ограничения перевода

- 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 также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.
- 2. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается, 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.

### Ограничения перевода

- 3. Перевод жилого помещения в наемном доме социального использования в нежилое помещение не допускается.
- 4. 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.

- 1. Собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (заявитель) представляет в орган местного самоуправления, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения, следующие документы:
- заявление о переводе помещения;
- правоустановительные документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);
- поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства или перепланировки переводимого помещения.

- 2. 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.
- 3. Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения пакета предоставленных документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через 45 дней со дня предоставления этих документов в данный орган.
- 4. Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения выдаёт или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений. Форма и содержание данного документа устанавливаются Правительством РФ.

- 5. 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 решении.
- 6. В случае необходимости проведения переустройства, или перепланировки переводимого помещения, или иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения, документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.
- 7. Документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений, подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, или перепланировки, или иных работ.

8. Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требовались проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иные работы, то завершение переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иные работы подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений .Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости". Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

### Отказ в переводе

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

- Непредставление документов заявителем;
- Представление документов в нена
  Несоблюдение условий перевода; Представление документов в ненадлежащий орган;
- Несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения

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.

