

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.



Правовое регулирование

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)



Правовое регулирование

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.



Правовое регулирование

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.

Правовое регулирование

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.

Порядок перевода

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.

Порядок перевода

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.

Порядок перевода

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 решение.
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.

Порядок перевода

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:

1. Непредставление документов заявителем;
2. Представление документов в ненадлежащий орган;
3. Несоблюдение условий перевода;
4. 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.

ПРЕЗЕНТАЦИЯ ЗАКОНЧЕНА,

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!