**РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ**

**ДЕГТЕВСКОГО СЕЛЬСКОГОПОСЕЛЕНИЯ**

**четвертого созыва**

**РЕШЕНИЕ**

# Об утверждении Порядка принятия

**решений о переводе жилых помещений**

**в нежилые помещения и нежилых**

**помещений в жилые помещения на**

**территории Дегтевского сельского поселения**

**Принято**

**Собрание депутатов 20 февраля 2017 года**

На основании статьи 22, статьи 23, статьи 24 главы 3 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, Администрация Дегтевского сельского поселения Собрание депутатов Дегтевского сельского поселения

**РЕШИЛО**

1. Утвердить Порядок принятия решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения (Приложение № 1).

2. Утвердить состав комиссии по переводу жилого/нежилого помещения (Приложение № 2).

3. Утвердить форму акта о завершенном переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения (Приложение № 3).

4. Настоящее решение подлежит официальному обнародованию.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комиссию по экономической реформе, бюджету, налогам и собственности Дегтевского сельского поселения (Глухова И.А.)

Председатель Собрания депутатов-

глава Дегтевского сельского поселения В.Н.Быкадоров

сл. Дегтево

20 февраля 2017 года

№ 31

Приложение №1

к решению Собрания депутатов

Дегтевского сельского поселения

от 20.01.2017 № 31

# Порядок принятия решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения

# 1. Общие положения.

1.1. Настоящий порядок разработан в соответствии с Жилищным кодексом РФ и законодательством о градостроительной деятельности.

1.2. Решение о переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого в жилое помещение оформляется постановлением Администрации Дегтевского сельского поселения с последующим предоставлением уведомления о переводе жилого (нежилого) в нежилое (жилое) помещение.

2. Условия 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 также, если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

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

2.3. 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 третьих лиц.

2.4. Не допускается перевод:

2.4.1. жилых помещений (жилых домов) в нежилые в случае:

а) если жилое помещение находится в коммунальной квартире;

б) когда перевод жилого помещения (жилого дома) в нежилое нарушает (приведет к нарушению) права и охраняемые законом интересы других лиц;

в) при отсутствии отдельного от общего подъезда входа в помещение или технической возможности сделать отдельный вход;

г) если в жилом помещении прописаны граждане;

д) если при переводе части жилых помещений (жилого дома) в нежилые обеспеченность жилой площадью проживающих граждан будет ниже нормативной, в результате чего собственник жилого помещения и (или) члены его семьи становятся нуждающимися в улучшении жилищных условий;

е) жилого помещения в нежилое помещение в целях осуществления религиозной деятельности.

2.4.1. нежилых помещений в жилые в случае:

а) если нежилое помещение является непригодным для постоянного проживания граждан (не соответствующим санитарно-техническим нормам), грозящим обвалом;

б) если право собственности на помещение обременено правами третьих лиц (помещение продано, заложено, состоит в споре либо под запрещением).

# 3. Порядок перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые.

3.1. Для перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее - заявитель) представляет в Администрацию Дегтевского сельского поселения:

а) заявление о переводе помещения;

В заявлении указывают:

- фамилию, имя и отчество гражданина или индивидуального предпринимателя, либо представителя юридического лица, который выступает заявителем;

- адрес места жительства заявителя, его контактный телефон, вид и реквизиты документа, удостоверяющего личность;

- фамилию, имя и отчество собственника помещения, если собственником является гражданин, и вид документа, подтверждающего право собственности;

- полное наименование юридического лица с указанием юридического адреса, если собственником переводимого помещения является фирма, а также вид документа, подтверждающего право собственности;

- представитель заявителя должен указать реквизиты доверенности, подтверждающей его полномочия;

- сведения об обременении права собственности на переводимое помещение правами каких-либо третьих лиц и об отсутствии зарегистрированных в переводимом помещении граждан, если таковые имеются;

- место нахождения переводимого помещения;

- если необходима перепланировка, переустройство или проведение других работ с помещением, указывают вид этих работ, их краткое описание по переустройству и (или) перепланировке и т.д.;

- цель перевода помещения в нежилое;

- перечень документов, прилагаемых к заявлению.

б) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

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

г) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

д) в случае, если для обеспечения использования помещения в качестве жилого или нежилого требуются его переустройство или перепланировка, подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения;

3.2. Комиссия, созданная постановлением Администрации Дегтевского сельского поселения (далее уполномоченный орган) в течение сорока пяти дней со дня принятия документов осуществляет их рассмотрение на предмет возможности перевода помещений или отказа в переводе помещения.

3.3. Уполномоченный орган не позднее чем через три рабочих дня с момента выхода постановления Администрации Дегтевского сельского поселения о переводе или отказе в переводе помещения, готовит уведомление о переводе жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение и одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятом решении собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято соответствующее решение.

3.4. Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения не требуется проведение его переустройства и перепланировки и иных работ, окончание перевода помещения подтверждает уведомление, которое является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения. Форма уведомления утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 10.08.2005г. № 502 «Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение».

3.5. 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 уведомление о переводе жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение должно содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

3.6. Уведомление является документом, подтверждающим 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.

3.7. Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства и (или) перепланировки и (или) иных работ, уведомление является основанием проведения соответствующих переустройства и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося заявителем и (или) иных работ с учетом перечня таких работ.

3.8. Завершение переустройства и (или) перепланировки при переводе жилого (нежилого) в нежилое (жилое) помещение подтверждается актом, составляемым в четырех экземплярах. Акт подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения. Акт, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, направляется Администрацией Дегтевского сельского поселения, осуществляющей перевод помещений, в Федеральную регистрационную службу.

3.9. 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. Отказ 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:

4.1.1. непредставления документов, определенных в настоящем Порядке;

4.1.2. представления документов в ненадлежащий орган;

4.1.3.несоблюдение предусмотренных жилищным и градостроительным законодательством и настоящим Порядком условий перевода помещения;

4.1.4.несоответствия проекта переустройства и перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

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

4.3. Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные настоящей статьей.

Приложение №2

к решению Собрания депутатов

Дегтевского сельского поселения

от \_\_\_\_\_\_\_2016 № \_\_\_\_\_

**Состав комиссии по переводу жилого/нежилого помещения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Председатель комиссии:** |  |  |
|  | Ручкин Владимир Петрович | Глава Администрации Дегтевского сельского поселения |
| **Члены комиссии:** |  |  |
|  | Опенченко Ольга Владимировна | Главный специалист Администрации Дегтевского сельского поселения |
|  |  |  |
|  | Рябинская Ольга Ивановна | Ведущий специалист Администрации Дегтевского сельского поселения |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  | Овчарова Наталия Петровна | Инспектор Администрации Дегтевского сельского поселения |

Приложение №3

к решению Собрания депутатов

Дегтевского сельского поселения

от \_\_\_\_\_\_\_2016 № \_\_\_\_\_

**Акт о завершенном переустройстве и (или) перепланировке**

**жилого/ нежилого помещения**

сл.Дегтево от « » г.

Застройщик (заказчик) в лице  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_*

(фамилия, имя, отчество )

с одной стороны, и исполнитель работ (генеральный подрядчик, подрядчик) в

лице  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_*

( фамилия, имя, отчество )

составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Исполнителем работ предъявлен заказчику к приемке объект: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

( наименование объекта )

расположенный по адресу:  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_*

2. Перепланировка помещения производилась на основании:  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_*

(наименование органа, выдавшего разрешение)

3. Работы по перепланировке помещения осуществлены в сроки:

начало «»  г. окончание «  »  г*.*

4. Предъявленный к приемке объект имеет следующие показатели:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Ед. изм. | По проекту | Фактически |
| Число этажей | этаж |  |  |
| Общий строительный объем | куб. м. |  |  |
| в т.ч. подземной части | куб. м. |  |  |
| Общая площадь | кв. м. |  |  |
| Жилая площадь | кв. м. |  |  |
| Торговая площадь | кв.м. |  |  |
| Количество рабочих мест | раб.мест |  |  |
| Иные показатели |  |  |  |

Председатель комиссии:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/*

Члены комиссии:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/*