

РЕСПУБЛИКА КРЫМ

# НИЖНЕГОРСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ

### Р Е Ш Е Н И Е

###  20 -й сессии 1-го созыва

«29 » сентября 2015 г. № 145

Об утверждении порядка перевода жилых помещений

в нежилые помещения и нежилых помещений

в жилые помещения, расположенных на территории

Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района

Республики Крым

 В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, Нижнегорский сельский совет

РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения, расположенных на территории Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым (приложение № 1)
2. Настоящее решение обнародовать на доске объявлений Нижнегорского сельского совета.

Председатель Нижнегорского сельского совета А.А. Конохов

Приложение № 1 к решению 20-ой 1-го созыва Нижнегорского сельского совета

№ 145 от 29 сентября 2015г.

**ПОРЯДОК**

**ПЕРЕВОДА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И**

**НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ,**

**РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ НИЖНЕГОРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НИЖНЕГОРСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

1. **Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок устанавливает общие требования к принятию решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения (далее - Порядок).

1.2. Порядок разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, 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", Уставом Нижнегорского сельского поселения Республики Крым (далее - Уставом).

1.3. Действие настоящего Порядка распространяется на жилые и нежилые помещения независимо от форм собственности, расположенные на территории Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым.

1.4. Действие настоящего Порядка не распространяется на жилые помещения, расположенные в объектах капитального строительства, ввод в эксплуатацию которых и постановка на государственный учет не осуществлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

1.5. Рассмотрение вопросов о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения относится к компетенции Администрации Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым (далее – Администрации).

1.6. Услуги по переводу жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляются в соответствии с регламентом предоставления муниципальных услуг, устанавливающим сроки и последовательность административных процедур и административных действий Администрации Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым (далее - Администрации).

1.7. Решение о переводе либо отказе в переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения принимается администрацией Нижнегорского сельского поселения и оформляется постановлением.

**2. Условия перевода жилых помещений в нежилые помещения**

**и нежилых помещений в жилые помещения**

2.1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса Российской Федерации, действующего законодательства Российской Федерации и Республики Крым о градостроительной деятельности, муниципальных нормативных правовых актов (в том числе административного регламента, устанавливающего порядок и стандарт предоставления муниципальной услуги).

2.2. Основными условиями перевода жилых помещений в нежилые помещения являются:

2.2.1. Расположение квартиры в многоквартирном доме на первом этаже указанного дома либо выше первого этажа, но при этом помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

2.2.2. Наличие у переводимого помещения отдельного изолированного входа либо присутствие технической возможности его оборудования.

2.2.3. Переводимое помещение не является частью жилого помещения.

2.2.4. Переводимое помещение не используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания.

2.2.5. Наличие согласия всех собственников жилого помещения, подлежащего переводу в нежилое.

2.2.6. Отсутствие обременения права собственности на переводимое помещение правами каких-либо иных лиц.

2.3. Условиями перевода нежилых помещений в жилые помещения являются:

2.3.1. Соответствие переводимого помещения санитарно-гигиеническим, противопожарным и эксплуатационным требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, либо возможность обеспечения соответствия такого помещения указанным требованиям, установленным законодательством для жилых помещений.

2.3.2. Право собственности на переводимое помещение не обременено правами каких-либо иных лиц.

2.3.3. Наличие согласия всех собственников нежилого помещения на его перевод в жилое.

1. **Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение**

**и нежилого помещения в жилое помещение**

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

1) заявление о переводе помещения;

2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или 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) выполненный специализированной проектной организацией 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).

3.1.1. Заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные подпунктами 3 и 4 пункта 3.1. Также заявитель вправе не предоставлять документы, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3.1, если право на переводимое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 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 прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

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.

3.1.2. Администрация не вправе требовать от заявителя представление других документов кроме документов, истребование которых у заявителя допускается в соответствии с п.3.1. 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. Государственные органы, органы местного самоуправления и подведомственные государственным органам или органам местного самоуправления организации, в распоряжении которых находятся документы, указанные в п.3.1.1, обязаны направить в порядке межведомственного информационного взаимодействия в Администрацию 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.

3.2. Если переводимое помещение находится в собственности двух и более лиц и ни один из собственников либо иных лиц не уполномочен в установленном порядке представлять их интересы, заявление, указанное в подпункте 3.1.1 настоящего Порядка, подписывается всеми собственниками переводимого помещения. К заявлению в обязательном порядке прилагаются копии паспортов (иных документов, удостоверяющих личность) собственников переводимого помещения.

3.3. Администрация вправе самостоятельно в рамках межведомственного взаимодействия запрашивать необходимые для ее работы сведения в отношении переводимого помещения.

3.4. Администрация, рассмотрев представленные документы, проверяет их на соответствие требованиям действующего законодательства. По результатам работы Администрацией принимается заключение о возможности или невозможности осуществления перевода помещения.

Заключение оформляется протоколом, который подписывается всеми присутствующими членами Комиссии.

3.5. Постановление о переводе либо об отказе в переводе помещения принимается главой администрации Нижнегорского сельского поселения на основании решения Администрации в срок не позднее 45 (сорок пять) дней со дня представления документов, указанных в п. 3.1 настоящего Порядка и оформляется постановлением Администрации.

3.6. Не позднее чем через три рабочих дня с даты принятия одного из решений, указанных в п. 3.4 настоящего Порядка, Администрация выдает или направляет заявителю по адресу, указанному в заявлении, уведомление о принятии решения о переводе или об отказе в переводе помещения по форме, установленной Правительством Российской Федерации (приложение 2 к настоящему Порядку).

3.7. Одновременно с выдачей или направлением заявителю уведомления о принятии решения о переводе или об отказе в переводе помещения, Администрация информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.

3.8. Не позднее, чем через три рабочих дня с даты издания постановления Администрации о переводе помещения, его копия направляется Администрацией в адрес соответствующего органа или организации, осуществляющих государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

3.9. В случае необходимости проведения переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого указанный в пп.5 п.3.1 настоящего Порядка документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

3.10. Завершение указанного в п. 3.9 настоящего Порядка переустройства (перепланировки) и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной Администрацией. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переводимого помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

Один экземпляр акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение переустройства (перепланировки) переводимого помещения, направляется Администрацией в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

3.11. 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 жилых 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 допускается в случае:

4.1.1. непредставления документов, определенных в п. 3.1 настоящего Порядка.

4.1.2. представления документов в ненадлежащий орган.

4.1.3. несоблюдения условий перевода помещений, предусмотренных разделом 2 настоящего Порядка.

4.1.4. несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

4.1.5. отсутствие согласия совладельца помещения на перевод помещения в жилое (нежилое).

4.2. В постановлении Администрации об отказе в переводе помещения указываются основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные п. 4.1 настоящего Порядка.

4.3. Постановление 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. Контроль за работами по переводу жилых помещений в нежилые**

**помещения и нежилых помещений в жилые помещения.**

5.1. Контроль за выполнением условий перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения в соответствии с проектной документацией, разработанной организациями и индивидуальными предпринимателями, имеющими соответствующее свидетельство о допуске на выполнение данного вида работ осуществляется согласно положений соответствующего административного регламента и иных нормативных правовых актов, устанавливающих требования к предоставлению муниципальной услуги, разработанных и утвержденных в установленном законом порядке.

5.2. Лицо, самостоятельно переоборудовавшее жилое помещение в нежилое или нежилое помещение в жилое помещение в нежилое или нежилое помещение в жилое помещение, в установленном порядке привлекается к административной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

Председатель

Нижнегорского сельского совета А.А. Конохов