|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **nik1** |  |

## АДМИНИСТРАЦИЯ НИКОЛАЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА САРАКТАШСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

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

08.07.2022 года с. Николаевка № 51-п

О создании межведомственной комиссии

по переводу жилых помещений в нежилые

и нежилых помещений в жилые

Во исполнение главы 3 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 188-ФЗ и в целях упорядочения перевода жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые на территории муниципального образования Николаевский сельсовет

1. Создать постоянно действующую межведомственную комиссию по переводу жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые на территории Николаевского сельсовета и утвердить в составе согласно приложению 1.
2. Утвердить порядок перевода жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые на территории Николаевского сельсовета согласно приложению 2.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой

Глава сельсовета Т.В. Калмыкова

Разослано: членам комиссии

Приложение 1

к постановлению главы

сельсовета от 08.07.2022г. № 51-п

СОСТАВ

комиссии по переводу жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые на территории Николаевского сельсовета

|  |  |
| --- | --- |
| Калмыкова Татьяна Васильевна | - председатель комиссии, глава администрации Николаевского сельсовета |
| Члены комиссии: |  |
| Жигалкина Евгения Сергеевна | - заместитель главы администрации Николаевского сельсовета |
| Власенко Денис Дмитриевич | - представитель отдела архитектуры и градостроительства администрации района (по согласованию) |

Приложение 2

к распоряжению главы администрации

от 08.07.2022 г № 51-п

ПОРЯДОК

перевода жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые на территории Николаевского сельсовета

Настоящий Порядок разработан в соответствии с Гражданским кодексом РФ, градостроительным кодексом РФ, Постановлением правительства РФ от 13.10.1997 г., № 1301 «О государственном учёте жилищного фонда в РФ» и устанавливает перевод жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые на территории Николаевского сельсовета.

Вопросы, связанные с переводом жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые, рассматриваются межведомственной комиссией по переводу жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые, на территории Николаевского сельсовета (далее именуется комиссия).

Перевод жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые осуществляется распоряжением главы администрации по заявлению собственника помещения с приложением документов, предусмотренных настоящим Порядком, на основании решения комиссии.

К участию в работе комиссии может привлекаться собственник жилищного фонда или его представитель, а в случае необходимости на основании заключенных договоров представители проектно-изыскательских организаций.

Изменение собственником функционального назначения нежилого помещения, переведенного из жилого, и жилого помещения, переведенного в нежилое в соответствии с настоящим Порядком, без согласования с комиссией и распоряжением главы администрации не допускается.

2. Основания для перевода жилых помещений (домов) в нежилой фонд:

2.1. Допускается изменение функционального назначения жилых помещений, кроме случаев, когда:

- доступ к такому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, и при этом отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;

- такое помещение является частью жилого помещения или используется собственником данного помещения либо иным гражданином в качестве места постоянного проживания;

- право собственности на данное помещение обременено правами каких - либо лиц (физических или юридических).

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение возможен только при условии, что данная квартира расположена на первом этаже либо выше первого этажа многоквартирного дома, но при этом помещения, находящиеся непосредственно под такой квартирой, являются нежилыми, а так же, если в соответствии с предполагаемой целью использования этих помещений не нарушаются действующие строительные нормы и правила для жилых помещений, жилищные, имущественные и другие права граждан, а также общественные интересы;

2.2. Не допускается перевод жилых помещений в категорию нежилых в случае:

если помещение является комнатой в коммунальной квартире;

наличия действующих договоров найма и социального найма на предлагаемые к переводу помещения;

наличия граждан, зарегистрированных по месту жительства или по месту пребывания в предлагаемых к переводу помещениях;

отсутствия письменного согласия органа опеки и попечительства на перевод, если в число собственников предлагаемого к переводу помещения (дома) входят граждане, находящиеся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетние члены семьи собственника, оставшиеся без родительского попечения;

размещения складов, промышленных производств, предприятий, учреждений и оборудования, запрещенных СНиП 2.08.01-89\* "Жилые здания" и СНиП 2.08.02-89\* "Общественные здания и сооружения", размещение которых приводит к возникновению в данных помещениях вибрации, шумов, превышающих норму, к загрязнению территории и воздуха жилой застройки или к возникновению пожарной опасности, а также если будет невозможен или затруднен доступ к местам управления внутридомовыми системами и прохождения основных инженерных сетей, и иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Перевод нежилого помещения в жилой фонд

3.1.допускается изменение функционального назначения нежилых помещений, кроме случаев, когда:

- соответствующее помещение не отвечает установленным для жилых помещений требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения указанным требованиям;

- право собственности на нежилое помещение обременено правами физических или юридических лиц.

4. Постановление главы сельсовета о переводе нежилого помещения в жилое и жилого помещения в нежилое, если не требуется проведение переустройства или перепланировки подтверждает окончание перевода помещения и является основанием для использования в качестве жилого или нежилого.

5. Постановление главы сельсовета о разрешении перевода нежилого помещения в жилое и жилого помещения в нежилое является основанием для проведения переустройства или перепланировки согласно представленного проекта.

6. По окончании проведения переустройства или перепланировки подписывается акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и перепланировки.

Акт приемочной комиссии является основанием для использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого.

2.4. Порядок оформления документов.

Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилищный фонд производится по заявлению собственника помещения или уполномоченного собственника с указанием причины, по которой он считает необходимым перевод жилого помещения в нежилое (приложение 1 к настоящему Порядку). Заявление направляется на рассмотрение комиссии.

К заявлению прилагаются:

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

2) план переводимого помещения с его техническим описанием (технический паспорт на жилое помещение):

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

4) 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)

4. Порядок рассмотрения комиссией вопросов о переводе жилых помещений в нежилые

и нежилых помещений в жилые

4.1. Заседание комиссии проводится 1 раз в месяц и правомочно, если на нем присутствует не менее 2/3 от общего числа членов комиссии. Решение комиссии принимается большинством голосов от общего числа присутствующих членов межведомственной комиссии.

4.2. При необходимости члены комиссии выезжают на осмотр помещения для ознакомления с фактическими обстоятельствами, имеющими значение при решении вопроса о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.

4.3. Комиссией могут быть оговорены дополнительные условия для заявителя по использованию нежилого помещения. Отказ в переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые должен быть обоснованным.

4.4. Решение комиссии оформляется протоколом.

4.5. Решение по заявлению должно быть принято в течение 45 дней со дня представления заявителем необходимых документов.

4.6. На основании решения комиссии (в случае согласия с переводом помещения в категорию нежилого или жилого) принимается постановление главы сельсовета, которое направляется:

заявителю (балансодержателю) помещения;

ГУП Оренбургской области "Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости";

ФГУП "Ростехинвентаризация".

5. Оформление перевода жилых помещений в нежилые

и нежилых помещений в жилые

5.1. Собственник (балансодержатель) по результатам перепланировки и переоборудования, произведенного на основании постановления о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое, обеспечивает:

проведение и оплату технической инвентаризации объекта недвижимости (объекта права) по его местонахождению для внесения изменений в материалы инвентарного дела ГУП Оренбургской области "Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости" или ФГУП "Ростехинвентаризация";

приемку в эксплуатацию в установленном порядке на базе данных технического учета переоборудованного объекта недвижимости (помещения, дома) и/или принятия органами местного самоуправления распоряжения об утверждении характеристики переоборудованного жилого и/или нежилого помещения с целью включения его в реестр жилищного фонда (в случае переоборудования нежилого помещения в жилое) либо исключения жилого помещения из реестра жилищного фонда в связи с его переоборудованием в нежилое;

регистрацию прав в управлении Федеральной регистрационной службы Оренбургской области;

заключение с жилищно-эксплуатационными и другими соответствующими организациями договоров на техническое обслуживание помещения и предоставление коммунальных услуг.

5.2. Собственник помещения, переведенного в нежилое со дня подписания постановления о переводе помещения в нежилое, оплачивает коммунальные услуги и эксплуатационные расходы по ставкам и тарифам, установленным в муниципальном образовании для нежилых помещений.

5.3. Выдача ордера на переведенное из нежилого в жилое помещение или переоформление лицевого счета при присоединении такого помещения к жилой квартире производится только после внесения органом технической инвентаризации жилищного фонда соответствующих сведений в материалы технического учета, а также регистрации в управлении Федеральной регистрационной службы Оренбургской области;

5.4. Обратный перевод в жилищный фонд помещения, переведенного в нежилое, осуществляется по приведенному выше порядку после выполнения требований строительных норм и правил для жилого помещения и принятия в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. N 1301 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации" решения о включении его в реестр жилищного фонда.

6. Контроль за проведением работ по переоборудованию

и перепланировке жилых и нежилых помещений в жилых домах

6.1. Контроль за проведением работ согласно проекту на переоборудование или перепланировку помещений в жилых домах, а также за качеством используемых материалов осуществляется собственником (балансодержателем) дома или эксплуатационными службами.

6.2. Лица, осуществляющие переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах, обеспечивают беспрепятственный доступ в соответствующие жилые и нежилые помещения собственнику (балансодержателю) дома, представителям эксплуатационных служб.

6.3. Собственники жилых и нежилых помещений или организации, обслуживающие жилищный фонд, при обнаружении случаев самовольного переоборудования или перепланировки помещений обязаны инициировать рассмотрение такого факта на межведомственной комиссии соответствующего уровня.

6.4. Самовольное переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений в жилых домах влечет административную ответственность в соответствии с законодательством.

6.5. В случае отказа граждан и юридических лиц, допустивших самовольное переустройство жилых и нежилых помещений, повлекшее за собой причинение ущерба зданию или помещениям в здании, от выполнения работ по восстановлению конструкций и инженерного оборудования за свой счет, указанные работы выполняются силами организаций, обслуживающих жилищный фонд. Взыскание с виновных стоимости работ производится в судебном порядке в соответствии с законодательством.

6.6. В случае, если при переустройстве помещений, выполненных в соответствии с согласованной проектной документацией, был причинен ущерб зданию, помещениям в здании и/или имуществу граждан и юридических лиц, виновные несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Приложение 1

к порядку перевода

жилых помещений в нежилые

и нежилых помещений в жилые на

территории Николаевского сельсовета

Председателю

межведомственной комиссии

по переводу жилых помещений

в нежилые и нежилых

помещений в жилые

от\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

проживающего (ей) по адресу:

номер телефона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу Вас перевести жилое помещение в нежилое, расположенное по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

принадлежащее мне на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ собственности

(частная, совместная)

По договору \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(купли-продажи, дарения и др., номер и дата)

Зарегистрированному в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование органа)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(дата, номер регистрации)

для размещения в нем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать функции назначения помещения)

собственник жилого помещения:

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

(подпись) (Ф.И.О.)

"\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(дата)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(кем, где)

зарегистрирован\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(дата)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(по какому адресу)

Приложение 2

к порядку перевода

жилых помещений в нежилые

и нежилых помещений в жилые на

территории Николаевского сельсовета.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

Я, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

проживающий (ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

ОБЯЗУЮСЬ:

1. Переводимое в нежилое помещение жилую квартиру (дом), расположенную по

адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

состоящую из комнат \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. метров,

принадлежащую мне на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(частной, совместной)

по договору \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(купли-продажи, дарения и др., номер и дата)

зарегистрированному в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование органа)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(дата и номер регистрации)

использовать, не нарушая законных прав и интересов соседей, согласно

требованиям статьи 4 Закона Российской Федерации "Об основах федеральной

жилищной политики", предъявляемым гражданам и юридическим лицам при

использовании жилищного фонда.

2. В течение одного месяца со дня перевода помещения в нежилое:

обеспечить через балансодержателя проведение технической инвентаризации

помещения и внесение соответствующих изменений в технический паспорт дома за свой счет;

провести регистрацию в управлении федеральной регистрационной службы по Оренбургской области;

заключить с жилищно-эксплуатационными и другими соответствующими

эксплуатационными организациями договоры на техническое обслуживание

помещения и предоставление коммунальных услуг.

3. В случае невыполнения данного обязательства я предупрежден (а) об

ответственности в соответствии с действующим законодательством Российской

Федерации.

Собственник жилого помещения (дома), переводимого в нежилое:

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

(подпись) (Ф.И.О.)

"\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Приложение 3 (рекомендуемое)

к порядку перевода

жилых помещений в нежилые

и нежилых помещений в жилые на

территории Николаевского сельсовета

Председателю

межведомственной комиссии

по переводу

жилых помещений в нежилые

и нежилых помещений

в жилые от жильцов дома

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ЗАЯВЛЕНИЕ

Мы, жильцы квартир N \_\_\_\_\_ дома N \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

не возражаем по переводу в нежилое помещение жилой квартиры N\_\_\_ дома N\_\_\_\_

по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ для размещения в нем

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать функциональное назначение помещения)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер квартиры | Ф.И.О. | Паспортные данные | Подпись  дата |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Подписи жильцов квартир N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дома N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ПОДТВЕРЖДАЮ

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

(должность, подпись, дата, печать) (Ф.И.О.)