

**ГОРОДСКОЕ САМОУПРАВЛЕНИЕ
ГОРОДСКАЯ ДУМА
г. Таганрог
Ростовская область**

РЕШЕНИЕ №58

28.04.2005

г.Таганрог

Об утверждении Положения
«О порядке перевода жилого помещения
в нежилое и нежилого помещения в жилое
помещение в городе Таганроге»

Руководствуясь ст.14 Жилищного кодекса Российской Федерации, с целью приведения в соответствие механизма перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое согласно гл.3,4 Жилищного кодекса Российской Федерации, Городская Дума

РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение «О порядке перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение в городе Таганроге» (приложение).

2. Считать утратившим силу Решение Городской Думы от 28.10.2004 №803 «Об утверждении Положения «О порядке временного перевода жилых домов (помещений) в нежилые в г. Таганроге»

3. Администрации города Таганрога (Федянин Н.Д.) в месячный срок со дня вступления в силу настоящего Решения привести свои правовые акты в соответствие настоящему Решению.

4. Считать постановление Администрации города Таганрога документом о переводе помещения в жилое или нежилое до установления Правительством Российской Федерации формы и содержания решения о переводе.

5. Настоящее Решение вступает в силу со дня официального опубликования в газете «Таганрогская правда».

6. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на заместителя Главы городского самоуправления Лакаева Ю.В.

Глава городского самоуправления

Н. Федянин

Председатель Городской Думы

Ю. Стефанов

Рассылка:

- Администрация города;
- КУИ;
- Комитет по архитектуре;
- отдел по учету жилищного фонда.

ПОЛОЖЕНИЕ

«О порядке перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение в городе Таганроге»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение в городе Таганроге.

1.2. Действие настоящего Положения распространяется на все виды нежилого и жилищного фонда города Таганрога независимо от форм собственности, предусмотренных действующим законодательством.

1.3. Рассмотрение вопросов о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение осуществляет постоянно действующая комиссия по рассмотрению заявлений о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое (далее – комиссия по переводу), созданная при Администрации города Таганрога в составе представителей:

- Комитета по управлению имуществом города Таганрога;
- Администрации города Таганрога (Комитета по архитектуре и градостроительству; отдела по учету, распределению и приватизации жилищного фонда, территориальных управлений);
- МУП «Жилищно-эксплуатационное управление»;
- МУП «Бюро технической инвентаризации»;
- Управления потребительского рынка, товаров и услуг.

Для рассмотрения подведомственных ей вопросов комиссия вправе по своему усмотрению привлекать для совместного участия в работе представителей организаций, отвечающих за содержание и техническую эксплуатацию жилищного фонда, а также проектные и иные организации.

1.4. В случае необходимости производства работ по переустройству и (или) перепланировке) завершение работ подтверждается актом постоянно действующей комиссии по приемке помещений, завершенных переустройством и (или) перепланировкой для использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого (далее – приемочная комиссия) в составе представителей:

- Администрации города Таганрога (Комитета по архитектуре и градостроительству, территориальных управлений);
- Комитета по управлению имуществом города Таганрога;
- Балансодержателя жилого дома.

Персональный состав комиссий, председатель комиссии, место и регламент их работы определяются Главой городского самоуправления.

2. Условия перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение

2.1. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение возможен при условии соблюдения требований норм жилищного и градостроительного законодательства.

2.2. 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.

2.3. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, 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.

2.4. 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.

3. Порядок рассмотрения заявлений и оформления документов о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение

3.1. Рассмотрение вопроса о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется на основании заявления собственника (далее - заявитель) либо уполномоченного им лица. В заявлении обязательно указывается планируемое назначение помещения. Заявление оформляется на имя председателя постоянно действующей комиссии по рассмотрению заявлений о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 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, в части квартир (помещений), находящихся выше и ниже этажа, на котором расположено переводимое помещение, с указанием номеров примыкающих квартир;
- 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).

В случае если переустройство помещения не требует изготовления проекта, заявителем предоставляется в комиссию по переводу соответствующее техническое заключение организации, имеющей лицензию на данный вид деятельности.

Учитывая особенности застройки жилищного фонда города Таганрога, члены комиссии вправе потребовать от заявителя предоставления дополнительной информации.

Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения секретарем комиссии по переводу помещений.

3.2. Решение о возможности перевода или об отказе в переводе помещения принимается комиссией по переводу с учетом замечаний членов комиссии по результатам рассмотрения заявления, при соблюдении условий, предусмотренных п.2,3,4 ст.22 Жилищного

кодекса, и представленных в соответствии с п.3.1 настоящего Положения документов, не позднее чем через тридцать дней со дня представления указанных документов в данную комиссию.

3.3. При принятии решения о возможности перевода комиссия обязана проверять факт отсутствия регистрации граждан в жилом помещении, заявленном к переводу, и сведения о том, что владелец жилого помещения и проживающие вместе с ним члены семьи не состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в Администрации города Таганрога.

3.4. При необходимости обследования жилых домов (помещений) на месте Председатель комиссии по переводу вправе дать поручение отдельным членам комиссии либо назначить выход всего состава комиссии для соответствующего обследования.

3.5. Решение комиссии по переводу оформляется протоколом о возможности или невозможности перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение. В случае положительного решения вопроса, комиссия не позднее чем через 3 дня со дня заседания, готовит проект постановления Администрации с решением о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение и выдает его на согласование.

После выхода постановления Администрации города Таганрога с решением о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение, комиссия в течение 3 дней выдает или направляет заявителю по адресу, указанному им в заявлении, Постановление Администрации города Таганрога о переводе в жилое или нежилое, а также информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято решение.

Постановление Администрации города Таганрога подтверждает факт 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.

3.6. 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 постановление Администрации города Таганрога, разрешающее перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение, должно содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, документ, постановление Администрации является основанием проведения соответствующих переустройства, и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося заявителем в комиссию по переводу. Проект на переоборудование (реконструкцию) согласовывается заявителем с Комитетом по архитектуре и градостроительству

3.7. После завершения работ по переустройству и (или) перепланировке жилых или нежилых помещений заявитель получает положительное заключение Территориального отдела территориального Управления Роспотребнадзора по Ростовской области в городе Таганроге, Неклиновском, Матвеево-Курганском и Куйбышевском районах и Отдела государственного пожарного надзора по городу Таганрогу Управления государственного пожарного надзора Главного Управления МЧС России по Ростовской области, после чего предъявляет объект в эксплуатацию постоянно действующей приемочной комиссии.

3.8. Акт приемочной комиссии, утвержденный заместителем Главы городского самоуправления, курирующим вопросы градорегулирования и муниципальной собственности, о завершении переустройства и (или) перепланировки, направляется секретарем приемочной комиссии в МУП «БТИ» для внесения соответствующих изменений в инвентарно-правовое дело переводимого жилого или нежилого помещения. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

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:

- непредставления документов, определенных п.3.1 настоящего Положения;
- представления документов в ненадлежащий орган;
- несоблюдения предусмотренных разделом 2 настоящего Положения условий перевода помещения;
- несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

4.3. Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные п.4.1 настоящего Положения.

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

5. Оформление правоустанавливающих документов на самовольно используемое не по назначению жилое или нежилое помещение

5.1. Оформление правоустанавливающих документов на перевод самовольно используемого не по назначению помещения производится на условиях и в порядке, установленных настоящим Положением.

5.2. В случае, если самовольно используемое в качестве нежилого жилое помещение подвергалось самовольно переустройству или перепланировке, к заявителю применяются меры, предусмотренные ст. 29 Жилищного кодекса РФ (от 29.12.2004 №188-ФЗ).

6. Обязанности собственников жилого или нежилого помещения после выхода постановления Администрации города Таганрога с решением о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение

6.1. После выхода постановления Администрации города Таганрога с решением о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение, собственник помещения обязан в 30-ти дневный срок:

- исполнить постановление Администрации города Таганрога с решением о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение (если в постановлении Администрации города Таганрога не оговорены иные сроки);
- закрыть лицевой счет на жилые помещения;
- заключить договоры на содержание и техническое обслуживание мест общего пользования жилых помещений;
- зарегистрировать постановление Администрации города Таганрога в отделе по городу Таганрогу №42 Главного управления федеральной регистрационной службы по Ростовской области;
- зарегистрировать постановление Администрации города Таганрога в инспекции Федеральной налоговой службы по городу Таганрогу;
- в случае если земельный участок, закрепленный за переводимыми в жилые или нежилые помещениями, находится в собственности у заявителя, ему необходимо обратиться в ФГУ «Земельная кадастровая палата» для внесения изменений в Единый Государственный

Реестр Земель и в инспекцию Федеральной налоговой службы по городу Таганрогу для определения размера земельного налога;

- если земельный участок не оформлен или находится у заявителя на правах аренды, заявителю необходимо обратиться в Комитет по управлению имуществом города Таганрога для оформления договора аренды земельного участка, либо внесения изменений в договор в соответствии с видом использования помещения;

- иные вопросы, связанные с предоставлением земельного участка, необходимого для использования помещения, решаются в соответствии с действующим земельным законодательством РФ.

7. Порядок оформления перевода жилого помещения в нежилое, оформленного до вступления в силу Жилищного кодекса РФ.

7.1. Собственник помещения, получивший разрешение на временный перевод жилого помещения в нежилое до вступления в силу Жилищного кодекса РФ, по истечении срока действия разрешения, подает заявление в комиссию по рассмотрению заявлений о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое с предоставлением документов, установленных п. 3.1 настоящего Положения.

7.2. При обращении заявителя о внесении каких-либо изменений в постановление Администрации, о разрешении на временный перевод жилого помещения в нежилое, принятого до вступления в силу Жилищного кодекса РФ, заявителем в комиссию по переводу предоставляются документы, предусмотренные п. 3.1 настоящего Положения, с последующим оформлением разрешения перевода жилого помещения в нежилое.

7.3. Заявители, у которых не истек срок временного перевода жилого помещения в нежилое, вправе обратиться в комиссию по переводу с предоставлением документов, установленных п. 3.1 настоящего Положения, для оформления разрешения перевода жилого помещения в нежилое в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

8. Ответственность юридических и физических лиц, уклоняющихся от установленного порядка перевода жилого или нежилого помещения.

8.1 Юридические и физические лица, уклоняющиеся от установленного порядка перевода жилого или нежилого помещения, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

Управляющая делами Городской Думы

Т. Бурмистрова