

Совет депутатов сельского поселения «Завидово»
Конаковского района Тверской области

Р Е Ш Е Н И Е

01 ноября 2012 года

№ 117

**Об утверждении Положения
о порядке перевода жилых помещений
в нежилые помещения и нежилых помещений
в жилые помещения на территории
муниципального образования сельское поселение
«Завидово» Конаковского района Тверской области**

Руководствуясь главой З Жилищного кодекса Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» Федеральным законом от 29.12.2004 N 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», Уставом муниципального образования сельское поселение «Завидово»

Р Е Ш И Л:

1. Утвердить Положение о порядке перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения на территории муниципального сельское поселение «Завидово» Конаковского района Тверской области (Приложение 1).

2. Утвердить форму Акта приемочной комиссии по завершению переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (Приложение 2).

3. Настоящее решения подлежит официальному обнародованию в порядке, предусмотренном Уставом муниципального образования сельское поселение «Завидово».

Глава сельского поселения «Завидово»
Конаковского района Тверской области



Д.К. Окороков

Приложение 1
к решению Совета депутатов
сельского поселения «Завидово»
от 01.11.2012 г. № 117

**Положение о порядке перевода жилых помещений в нежилые помещения и
нежилых помещений в жилые помещения на территории
муниципального образования сельское поселение «Завидово» Конаковского
района Тверской области**

1. Общие положения

Настоящее Положение устанавливает общие требования к переводу жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения на территории муниципального образования сельское поселение «Завидово» Конаковского района Тверской области независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности, с учетом соблюдения требований Жилищного и Градостроительного кодексов Российской Федерации, Федеральных законов от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и от 29.12.2004 N 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», строительных и санитарных норм и правил, нормативных требований по эксплуатации жилищного фонда, а также настоящего Положения.

**2. Основания для рассмотрения возможности перевода
жилых помещений в нежилые помещения и нежилых
помещений в жилые помещения**

Основанием для рассмотрения возможности перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения является обращение собственника помещения или уполномоченного им лица о переводе его в жилое либо нежилое при условии, что изменение функционального назначения (профиля) помещения не противоречит требованиям:

- действующего законодательства;
- правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

**3. Основные условия перевода жилых помещений в нежилые
помещения и нежилых помещений в жилые помещения**

3.1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований действующего жилищного и градостроительного законодательства.

3.2. 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;

- 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 других лиц;

- такое помещение не отвечает установленным требованиям, предъявляемым к жилому помещению;

- жилое помещение находится в коммунальной квартире или общежитии;

- право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц;

- изменение функционального назначения помещения предполагает организацию в жилых помещениях складов и производств промышленного характера с шумовыми и вибрационными воздействиями.

3.3. Перевод жилого помещения (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.

3.4. Не допускается перевод нежилых помещений в жилые помещения, если:

- нежилое помещение в многоквартирном жилом доме, общежитии является световым карманом, световым проемом;

- нежилое помещение находится в подвальных или цокольных этажах жилых зданий;

- право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

4. Ограничения по изменению функционального назначения помещения, производству работ в существующем помещении в жилых домах

4.1. Перевод не допускается, если в помещении предполагается размещение:

- предприятий общественного питания с числом мест более 50;

- специализированных магазинов строительных, химических и других товаров,

эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, магазинов по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;

- предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских);
- бани, саун, прачечных, химчисток (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену);
- автоматических телефонных станций, предназначенных для телефонизации жилых зданий общей площадью более 100 кв. м;
- дискотек, увеселительных заведений с ночными режимами работы;
- общественных уборных;
- всех предприятий, а также магазинов с режимом функционирования после 23 часов;
- ветлечебниц.

5. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

5.1. Вопрос перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение рассматривается Жилищной комиссией (далее - Комиссия).

5.2. Для рассмотрения на Комиссии вопросов перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо 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) 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).

5.3. При предоставлении указанных документов Администрацией муниципального образования сельское поселение «Завидово» проводится информирование посредством официального обнародования о предполагаемом

переводе помещения следующих сведений:

5.3.1 собственникам прилегающих квартир о предполагаемом изменении функционального назначения (профиля) переводимого помещения;

5.3.2 собственникам, арендаторам, пользователям земельных участков, примыкающих к участку, на котором расположен объект (помещение) о предполагаемом изменении функционального назначения (профиля) переводимого помещения.

Прием обращений (жалоб, заявлений, пожеланий) от лиц, указанных в подпунктах 5.3.1 и 5.3.2 настоящего Положения, осуществляется в течение 20 дней после обнародования.

5.4. Решение по результатам рассмотрения заявления и обращений принимается Комиссией не позднее чем через сорок пять дней со дня подачи заявления. Не позднее чем через три рабочих дня с момента принятия решения заявителю выдается или направляется по адресу, указанному в заявлении, постановление Администрации муниципального образования сельское поселение «Завидово» и Решение Жилищной Комиссии о переводе жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение или об отказе в переводе.

5.5. В случаях необходимости проведения переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения, и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения в постановлении о переводе (отказа в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение указываются требования об их проведении, перечне иных работ, если их проведение необходимо.

5.6. Постановление Администрации муниципального образования сельское поселение «Завидово» о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение подтверждает окончание перевода помещения и является основанием для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства и (или) перепланировки, и (или) иных работ.

5.7. Завершение переустройства и (или) перепланировки, и (или) иных работ в переводимом помещении подтверждается актом приемочной комиссии, подготовленным на основании:

1) технического паспорта БТИ;

2) справок о выполнении технических условий от соответствующих служб;

3) в случае переустройства инженерных сетей - свидетельство о соответствии выполненных работ требованиям технических регламентов, строительных норм, проектной документации или акт приемки выполненных работ от подрядной организации.

Акт приемочной комиссии утверждается постановлением Главы

Администрации муниципального образования сельское поселение «Завидово».

5.8. В течение 5 рабочих дней с даты окончания перевода собственник переводимого помещения извещает:

- Новозавидовский филиал ГУП «Тверское областное БТИ» о внесении изменений в техническую документацию здания, в котором находится переводимое нежилое помещение;
- Конаковский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области об изменении статуса помещения;
- организацию, обслуживающую жилой дом, об изменении статуса помещения.

Приложение 2
к решению Совета депутатов
сельского поселения «Завидово»
от 01.11.2012 г. № 117

АКТ
приемочной комиссии

"—" 20__ г.

Комиссия в составе:

председатель комиссии:

члены комиссии:

заказчик:

произвела осмотр жилого, нежилого помещения после переустройства и (или)
(ненужное зачеркнуть) (ненужное зачеркнуть)
перепланировки, расположенного по адресу: _____
(адрес местонахождения помещения)

Комиссия установила следующее:

переустройство и (или) перепланировка осуществлялась на основании:
(ненужное зачеркнуть)

1. Постановления Главы Администрации муниципального образования сельское
поселение «Завидово» от _____ N _____ "

";

2. решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого
помещения или уведомления о переводе (отказа в переводе) жилого (нежилого)
помещения в нежилое (жилое) помещение от _____ исх. N _____
и (или) уведомления о переводе (отказа в переводе) жилого (нежилого)
помещения в нежилое (жилое) помещение от _____ исх. N _____;

3. проекта переустройства и (или) перепланировки (шифр _____)
(ненужное зачеркнуть)

разработанного _____ и согласованного с Администрацией
муниципального образования сельское поселение «Завидово»
от _____;

4. санитарно-эпидемиологического заключения территориального отдела
Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и
благополучия человека по Тверской области в Конаковском районе от
N _____.

Жилое, нежилое помещение состоит из: _____

(ненужное зачеркнуть)

Общая площадь помещения - _____ кв. м, в том числе жилая
площадь - _____ кв. м.

Инженерное оборудование:

отопление _____

водоснабжение _____

канализация _____

газоснабжение _____

электроснабжение _____

Решение приемочной комиссии

Предъявленное к приемке жилое, нежилое помещение после переустройства
(ненужное зачеркнуть) (ненужное зачеркнуть)
и (или) перепланировки под _____ принять
(назначение использования помещения)
в эксплуатацию.

Подписи членов комиссии:

председатель комиссии:

члены комиссии:

заказчик:

\

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту решения Совета депутатов сельского поселения «Завидово»
«Об утверждении Положения о порядке перевода жилых помещений в
нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения на
территории муниципального образования сельское поселение «Завидово»
Конаковского района Тверской области».

Главой З Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов установлены условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.

В связи с необходимостью конкретизации на местном уровне положений федерального законодательства о переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, а также в целях обеспечения возможности реализации правомочий собственников помещений по такому переводу, необходимо принятие муниципального нормативного правового акта, регламентирующего вопросы перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.

Предлагаемый проект направлен на регулирование вопросов по переводу жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, в связи с обращениями граждан, проживающих в доме № 6 по улице Школьной в деревне Мокшино Конаковского района Тверской области (здание прачечной).

Принятие данного проекта не потребует дополнительных расходов местного бюджета.

Глава администрации МО
сельское поселение «Завидово»

А.М.Пляскин