|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Российская Федерация Совет депутатовмуниципального образованияТаллинский сельсоветГрачевского районаОренбургской областипервого созываРЕШЕНИЕ №28.12.2006 г. № 64-рс с.Таллы  |  |   |  |  |
|  |
| Об утв |  |  |
| Об утверждении Положения «О порядке перевода жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые» |  |
|  |  |

 В соответствии со статьями 12, 132 Конституции Российской Федерации, статей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным закона от 06.10.2003 №131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Законом Оренбургской области "Об основах жилищной политики в Оренбургской области", Устава муниципального образования Таллинский сельсовет, руководствуясь главой 3 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ, Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ и в целях упорядочения перевода жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые, находящихся в муниципальной и частной собственности, на территории муниципального образования Таллинский сельсовет, Совет депутатов муниципального образования Таллинский сельсовет РЕШИЛ :

 1. Утвердить положение «О порядке перевода жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые, находящихся в муниципальной и частной собственности, на территории муниципального образования Таллинский сельсовет». (Приложение).

 3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по бюджетной, налоговой и финансовой политике, собственности и экономическим вопросам.

Председатель Совета депутатов А.Н Макаров

Разослано: постоянной комиссии, прокуратуре, в дело

 Приложение к

 решению Совета депутатов

 муниципального образования

 28.12.2006 г. № 64-рс

##### ПОЛОЖЕНИЕ

«О порядке перевода жилых помещений в нежилые и нежилых

помещений в жилые, находящихся в муниципальной и частной

собственности на территории муниципального образования

Таллинский сельсовет»

1. **Общие положения**

 1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 года N 1301 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации" и устанавливает общие требования при переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые (далее по тексту помещений) на территории муниципального образования Таллинский сельсовет в домах, находящихся в муниципальной и частной собственности, в целях упорядочения использования помещений.

 1.2. Вопросы, связанные с переводом помещений, находящихся в муниципальной и частной собственности, рассматриваются комиссией по переводу помещений, находящихся в муниципальной и частной собственности, на территории муниципального образования Таллинский сельсовет (далее именуется - комиссия).

 1.3. Перевод помещений осуществляется постановлением главы администрации муниципального образования Таллинский сельсовет по заявлению балансодержателя или собственника помещения с приложением документов, предусмотренных настоящим Положением, на основании решения комиссии.

 1.4. 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.

 1.5. Изменение собственником функционального назначения нежилого помещения, переведенного из жилого, и жилого помещения, переведенного в нежилое в соответствии с настоящим Положением, без согласования с комиссией и постановления главы администрации муниципального образования Таллиннский сельсовет не допускается.

2. Основания и условия для перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое.

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

- перевод жилых помещений в нежилые может осуществляться в целях улучшения жилищно-коммунального и бытового обслуживания населения и т.п.;

- в многоквартирных домах изменение функционального назначения жилых помещений, допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми;

- перевод жилых помещений в категорию нежилых допускается только с их последующим переоборудованием согласно действующему законодательству. Переоборудование жилых помещений до их перевода в категорию нежилых не допускается;

- допускается перевод жилого дома, расположенного вне жилой застройки или в санитарно-защитной зоне предприятия, для размещения промышленных и коммунальных предприятий, производственных помещений и складов.

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

- если доступ к переводимому помещению не возможен 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;

- если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

 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.

 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 каких-либо лиц.

 2.4. Основанием для изменения функционального назначения жилого помещения является постановление главы администрации муниципального образования Таллинский сельсовет о переоборудовании жилого помещения в нежилое и только для целевого использования, указанного в решении комиссии.

**3. Порядок оформления документов для перевода жилого помещения**

 **в нежилое и нежилого помещения в жилое.**

 3.1. Перевод жилого помещения в нежилое 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 Положению). Заявление направляется на имя главы администрации муниципального образования Таллинский сельсовет.

 К заявлению прилагаются:

1. право, устанавливающие документы на переводимое помещение

(подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

1. 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;

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).

 *3.2. Перевод жилых помещений, находящихся в зданиях, являющихся объектами культурного наследия, производится при дополнительном согласовании с департаментом по культуре и искусству Оренбургской области.*

 3.3. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения.

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 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. Решение межведомственной комиссии оформляется протоколом.

 4.4. Решение о переводе или об отказе в переводе должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и прилагаемых к нему документов не позднее 30 дней со дня его подачи.

 4.5. Комиссия, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия одного из указанных в части 4.4. настоящего Положения решений выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений. Форма и содержание данного документа устанавливаются Правительством Российской Федерации.

 4.6. Комиссия, осуществляющая перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.

 4.7. 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 указанный в части 4.6. документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

 4.8. Предусмотренный частью 4.6. настоящего Положения документ подтверждает 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.

 4.9. В том случае, когда для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, документ, указанный в части 4.6. настоящего Положения является основанием проведения соответствующих переустройства, и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося заявителем в соответствии с пунктом 4 части 3.1. настоящего Положения, и (или) иных работ с учетом перечня таких работ, указанных в предусмотренном частью 4.6. настоящего Положения документе.

 4.10. Завершение указанных в части 4.9 настоящего Положения переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений (далее - акт приемочной комиссии). Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

 4.11. 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 многоквартирных домах.

5. Основания отказа в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в помещение.

5.1. Основанием для отказа в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение является следующее:

1) непредставления определенных частью 2 пункта 3.1. настоящего Положения документов;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоблюдения предусмотренных главой 2 настоящего Положения условий перевода помещения;

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

5.2. Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные пунктом 5.1. настоящего Положения.

 **5.3. Решение 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.**

6. Оформление перевода жилых помещений в нежилые

**и нежилых помещений в жилые**

 6.1. Собственник (балансодержатель) по результатам перепланировки и переоборудования, произведенного на основании постановления главы администрации муниципального образования Таллинский сельсовет 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 решения (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 по Оренбургской области прав на недвижимое имущество и сделок с ним Оренбургской области;

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

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

#####  6.3. 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 учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Оренбургской области.

 6.4. 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.

**7. Контроль за проведением работ по переоборудованию и перепланировке**

**жилых и нежилых помещений в жилых домах**

#####  7.1. 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.

 7.2. 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 и государственной жилищной инспекции по Оренбургской области.

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

 7.4. Самовольное переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений в жилых домах влечет административную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Оренбургской области.

 7.5. 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 Российской Федерации.

 7.6. 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 Положению о порядке перевода

 жилых помещений в нежилые

 и нежилых помещений в жилые

 на территории муниципального

 образования Таллинский сельсовет

##  Главе муниципального

образования Таллинский сельсовет

###  А.Н Макарову

###  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (фамилия, имя, отчество)

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

 проживающего (ей) по адресу:

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

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

#### Заявление

 Прошу Вас перевести жилое помещение в нежилое (нежилое помещение в жилое), 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)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (