



# Перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

*Выполнили студентки группы БГУ-15-01*

*Абрамова Анна*

*Анкудинова Анастасия*

*Гончарук Кристина*

*Фролова Лилиана*

## Статья 22. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

- Соблюдение всех требований действующего законодательства РФ;
- Перевод жилого помещения в нежилое помещение допускается, если помещение полностью непригодно для проживания в нем людей;
- Для перевод жилого помещения в нежилое помещение необходимо, чтобы квартира была расположена на первом этаже или же, если она находится выше, то под ней не должно находиться жилых помещений;
- Нельзя менять статус помещения, которое находится в доме, готовящемся к сносу;
- Перевод жилого помещения в наемном доме социального использования в нежилое помещение не допускается.
- Должны быть все разрешения на перепланировку, если она была сделана до изменения статуса помещения;
- Должен быть свободный доступ ко всем инженерным коммуникациям или возможность его обеспечить;
- Перевод жилого помещения в нежилое помещение в целях осуществления религиозной деятельности не допускается.
- Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям жилого помещения или отсутствует возможность обеспечить

# Требования, которым должно отвечать жилое помещение

- Жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории.
- Несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии.
- Жилое помещение, равно как и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами.
- Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение).
- Отметка пола жилого помещения, расположенного на первом этаже, должна быть выше планировочной отметки земли и т.д.

## Статья 23. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

□ Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления.

□ Заявление о переводе может быть подано в муниципалитет как непосредственно, так и через многофункциональный центр (МФЦ) собственником соответствующего помещения или уполномоченным лицом с предоставлением следующих документов:

1) заявление о переводе помещения;

2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии): договор (купля-продажа, дарение, мена, участие в долевом строительстве, приватизация и т.п.), судебный акт и т.п.

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: подобно техническому паспорту на квартиру выполняется в виде графических изображений каждого этажа дома с описанием в экспликации.

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).

## Статья 23. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

- Решение по заявлению должно быть принято не позднее чем через 45 дней со дня его подачи.
- На основании принятого решения заявителю в течение трех дней должно быть выдано уведомление о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение. Форма уведомления утверждена Постановлением Правительства РФ от 10.08.2005 № 502.
- В случае если для использования квартиры в качестве нежилого помещения необходимо провести какие-то работы (ремонт, реставрация, реконструкция, переустройство, перепланировка), в уведомлении указывается перечень таких работ.
- Квартира считается переведенной в нежилое помещение и может использоваться в качестве такого, со дня завершения работ, указанных в уведомлении. Факт завершения работ удостоверяется актом комиссии, сформированной органом местного самоуправления.

*□ Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы.*

# Согласие жильцов на перевод жилого помещения в нежилое

- Законом не предусмотрен отказ в переводе квартиры в нежилое помещение по причине несогласия собственников других квартир в доме.
- Поскольку, не затрагиваются интересы других собственников и граждан, **получение согласия** общего собрания собственников, Товарищества собственников жилья (ТСЖ), управляющей организации или отдельных лиц, **не требуется**.
- Частным случаем является присоединение к квартире части общего имущества в результате перепланировки. К примеру, для организации отдельного входа в квартиру будет использоваться земельный участок, на котором расположен дом, т.е. общее имущество. В такой ситуации, согласие всех собственников помещений в доме необходимо ([ст. 36](#), [ч. 2 ст. 40](#) ЖК РФ).

# Офис в квартире, не переводя ее в нежилое помещение

Основные условия осуществления такого рода деятельности следующие:

- Проживание в квартире на законных основаниях (собственность, наем, аренда и т.д.).
- Соблюдение прав и законных интересов соседей.
- Не нарушая названных условий, гражданин может организовать в квартире офис.

*□Примеров профессиональной деятельности, организованной в квартире, предостаточно. Сюда следует отнести изобразительное искусство, репетиторство, перевод и набор текстов, создание программ для ЭВМ, ремонт мелкой бытовой техники и т.п.*

# Источники:

- Жилищный кодекс РФ
- <http://kvartirniy-expert.ru/vladenie-i-polzovanie/perevod-v-nezhiloe-pomeshhenie/>