СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ПЕЧЕНГА ПЕЧЕНГСКОГО РАЙОНА МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ТРЕТЬЕГО СОЗЫВА

184410 Мурманская область, Печенгский район, п. Печенга, Печенгское ш., д. 3, тел.8(81554)76640

ПРОЕКТ

**РЕШЕНИЕ**

**от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г. № \_\_\_**

**п. Печенга**

Об утверждении Порядка перевода жилых помещений (зданий, строений)

 в нежилые помещения (здания, строения) и нежилых помещений (зданий, строений) в жилые помещения (здания, строения) на территории муниципального образования городское поселение Печенга

Печенгского района Мурманской области

Руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и Уставом городского поселения Печенга Печенгского района Мурманской области, Совет депутатов,

**решил:**

1. Утвердить Порядок перевода жилых помещений (зданий, строений) в нежилые помещения (здания, строения) и нежилых помещений (зданий, строений) в жилые помещения (здания, строения) на территории муниципального образования городское поселение Печенга Печенгского района Мурманской области, согласно приложению к настоящему решению.
2. Признать утратившим силу решение Совета депутатов от 04.04.2008г. № 128 «Об утверждении Положения «О переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые на территории муниципального образования городское поселение Печенга Печенгского района Мурманской области»».
3. Настоящее решение обнародовать в соответствии с Порядком опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов органов местного самоуправления городского поселения Печенга.
4. Настоящее решение вступает в силу в день его опубликования (обнародования).

**Глава городского поселения Печенга**

**Печенгского района П.А. Мустиянович**

Приложение

к решению Совета депутатов

городского поселения Печенга

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г.№\_\_\_\_\_

**Порядок**

перевода жилых помещений (зданий, строений) в нежилые помещения (здания, строения) и нежилых помещений (зданий, строений) в жилые помещения (здания, строения) на территории муниципального образования городское поселение Печенга

Печенгского района Мурманской области

1. **Общие положения**
	1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, СНиП 2.08.01-89\*, СНиП 31-01-2003, в целях упорядочения перевода (изменения функционального назначения) жилых помещений (зданий, строений) в нежилые и нежилых помещений нежилых помещений (зданий, строений) в жилые помещения (здания, строения) на территории муниципального образования городское поселение Печенга Печенгского района Мурманской области (далее-муниципальное образование городское поселение Печенга).
	2. Процедура оформления документации при изменении функционального назначения жилых и нежилых помещений, расположенных в существующем жилищном и нежилом фонде муниципального образования городское поселение Печенга, а также отдельно стоящих зданий, строений, сооружений обязательна для всех граждан, юридических лиц, предприятий, организаций и учреждений независимо от форм собственности.
	3. Основные понятия:

Собственники жилых помещений - юридические и физические лица, осуществляющие права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им жилыми помещениями в соответствии с их назначением и пределами его использования, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Жилое помещение - предназначенное для постоянного и преимущественного проживания граждан изолированное помещение (дом, квартира, комната), отвечающее нормативно-техническим требованиям.

Многоквартирный дом - дом, в котором расположены два или более жилых помещений.

Нежилое помещение - единица (часть) здания или в целом здание, предназначенное для использования в соответствии с зарегистрированным органами регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним назначением, отличным от жилого.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение - процедура по изменению функционального назначения помещения.

Нормативно-технические требования - совокупность архитектурно-строительных, санитарных (включая виды благоустройства), технических, противопожарных и иных требований, предъявляемых к жилым и нежилым помещениям.

* 1. Органом, осуществляющим перевод помещений, является профильный отдел администрации муниципального образования городское поселение Печенга Печенгского района Мурманской области (далее - администрация городского поселения Печенга).
1. **Основания и условия для изменения функционального**

**назначения жилых и нежилых помещений**

2.1. Изменение функционального назначения жилого помещения возможно в целях социально-экономического развития и благоустройства муниципального образования городское поселение Печенга, улучшения бытового обслуживания населения.

2.2. Условия для изменения функционального назначения:

- при наличии технической возможности реконструкции жилого помещения под другое функциональное назначение в соответствии с действующими техническими и нормативными требованиями;

- при наличии соответствия санитарным и противопожарным нормам и правилам переводимых помещений под предполагаемый заявителем вид деятельности.

2.3. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учётом соблюдения требований Жилищного кодекса Российской Федерации и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.

2.4. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется по инициативе и за счёт средств собственника соответствующего помещения или уполномоченного им лица.

2.5. 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 так же если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц;

- если в разряд нежилых переводятся жилые помещения, занимаемые гражданами по договору социального найма;

- если в результате перевода помещения в нежилое нарушаются права
несовершеннолетних детей, проживающих в переводимом жилом помещении;

- если жилое помещение признано в установленном порядке аварийным.

2.4. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение
допускается только в случаях, если квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

2.5. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается:

- если такое помещение не отвечает требованиям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям;

- если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц (по договору ипотеки, аренды, доверительного управления).

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

2.7. В помещениях, подлежащих переводу в нежилые и расположенных в жилых зданиях, с целью ограничения неблагоприятного воздействия на условия проживания граждан, не допускается размещение:

- организаций общественного питания и досуга с числом мест более 50, домовых кухонь;

- магазинов суммарной торговой площадью более 1000 кв. м, а также пунктов приема посуды;

- специализированных магазинов строительных, химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки;

- специализированных рыбных и овощных магазинов;

- магазинов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов;

- организаций бытового обслуживания населения, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов нормируемой площадью до 300 кв. м);

- склады любого назначения, в том числе оптовой (или мелкооптовой) торговли;

- бань, саун, прачечных и химчисток (за исключением приемных пунктов);

- общественных туалетов;

- ритуальных услуг, похоронных бюро;

- мастерских ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви площадью свыше 100 кв. м;

- учреждений увеселительного и развлекательного характера;

- автоматические телефонные станции общей площадью более 100 м, встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;

- зуботехнические лаборатории, клинико-диагностические и бактериологические лаборатории; диспансеры всех типов; дневные стационары диспансеров и стационары частных клиник; травмопункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема; отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;

- рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, ветеринарные клиники и кабинеты.

1. **Порядок изменения функционального назначения жилых и нежилых помещений**

3.1. Последовательность оформления документации:

3.1.1. Граждане, юридические лица (предприятия, организации и учреждения), желающие изменить функциональное назначение жилых и нежилых помещений, расположенных в существующем жилищном и нежилом фондах муниципального образования городское поселение Печенга, а также отдельно стоящих зданий, строений, сооружений, обращаются с заявлением в администрацию городского поселения Печенга с приложением соответствующих документов.

3.1.2. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое осуществляется администрацией городское поселение Печенга, на основании заключения соответствующей комиссии, состав которой утверждается постановлением администрации городского поселения Печенга.

3.1.3. Для перевода из жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее – заявитель) представляет в администрацию городское поселение Печенга следующие документы:

а) заявление установленной формы, согласно приложению № 1 к настоящему Порядку;

б) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (здание, строение) (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

в) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае если переводимое помещение является жилым – технический паспорт такого помещения или выписку из него, по данным на день обращения);

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

д) 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).

Администрация городского поселения Печенга не вправе требовать представление других документов кроме документов, установленных в п. 3.1.3. настоящего Порядка.

3.1.4. Если для обеспечения использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения затрагиваются конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности помещения или многоквартирного дома, в котором находится это помещение, требуется экспертиза проектной документации.

3.1.5. Профильное структурное подразделение администрации городского поселения Печенга организует проведение заседания комиссии по переводу (изменению функционального использования) жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.

3.1.6. По результатам работы комиссии по подготовке заключения по переводу помещений оформляется протокол, согласно приложению №2 к настоящему постановлению.

3.1.7. На основании протокола комиссии и представленных в соответствии с пунктом 3.1.3. настоящего Положения документов, глава администрации городского поселения Печенга Печенгского района Мурманской области принимает решение о переводе или отказе в переводе.

3.1.8. Решение должно быть принято не позднее чем через сорок пять дней со дня представления заявителем указанных документов.

3.2. Профильное структурное подразделение администрации городского поселение Печенга не позднее, чем через три рабочих дня со дня принятия решения о переводе или отказе в переводе, выдаёт или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю уведомление, подтверждающее принятие одного из указанных решений. По форма и содержание уведомления утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.08.2005 г. № 502.

3.3. Решение о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые, 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.

Решение оформляется постановлением администрации муниципального образования городское поселение Печенга Печенгского района Мурманской области.

3.4. При использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

3.5. Жилое (нежилое) помещение считается переведённым в нежилое (жилое) с момента внесения в Государственном унитарном предприятии технической инвентаризации Мурманской области соответствующих сведений в материалы технического учёта об изменении назначения и характеристик помещения.

3.6. Собственник помещения с момента получения разрешения о переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое, обязан:

- оплачивает коммунальные услуги и эксплуатационные расходы по ставкам и тарифам, установленным на территории муниципального образования городское поселение Печенга;

-оформляет правоустанавливающие документы на земельный участок, приходящийся на его долю;

 -обратиться в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области за внесением изменений об объекте собственности в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. **Отказ в изменении функционального назначения жилых и нежилых помещений**

4.1 Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае:

- непредставления указанных документов в настоящем Положении;

- представления документов в ненадлежащий орган;

- несоблюдения предусмотренных статьей 22 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Положением условий перевода помещения;

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

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

4.3. 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 в судебном порядке.

**5. Контроль и ответственность за целевым использованием жилого помещения и нежилого помещения**

5.1. Контроль за переводом жилых помещений в нежилые, нежилых помещений в жилые и их использованием, осуществляет администрация городское поселение Печенга.

5.2. В случае несоблюдения заявителем условий настоящего Положения администрации городское поселение Печенга вправе, после письменного предупреждения, принять самостоятельно или на основании данных контролирующих организаций решение об отмене ранее принятого решения. При этом затраты на переоборудование (приведение в первоначальное состояние) ложатся на собственника переоборудованного помещения.

 5.3. За использование жилых помещений не по назначению, за самовольное переоборудование и перепланировку жилых помещений, за порчу жилых домов, жилых помещений и их оборудования, за самовольное распоряжение объектами жилищного и нежилого фонда, находящимися в собственности муниципального образования городское поселение Печенга Печенгского района Мурманской области, за использование объектов жилищного и нежилого фонда с нарушением установленных норм и правил эксплуатации, за нарушение противопожарных и санитарных норм, а также в других случаях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, другим законодательством Российской Федерации, Мурманской области и настоящим Положением, виновные лица несут административную, гражданскую и уголовную ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Мурманской области.

Приложение № 1 к Порядку

**ЗАЯВЛЕНИЕ**

**О ПЕРЕВОДЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**

**И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**

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

(фамилия, имя, отчество или полное наименование организации)

Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Доверенность «\*» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(реквизиты)

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

(фамилия, имя отчество представителя собственника (ов), арендатора (ов))

Место нахождения переводимого помещения: Мурманская обл., Печенгский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Собственник (и) переводимого помещения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Прошу разрешить перевод жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение (ненужное зачеркнуть), занимаемого на основании права собственности, в связи с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(указать причину перевода)

с проведением переустройства и (или) перепланировки помещения согласно прилагаемому проекту.

Срок производства ремонтно-строительных работ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ мес.

Режим производства ремонтно-строительных работ с \_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_ часов

в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дни.

Обязуюсь (емся):

- осуществить ремонтно-строительные работы в соответствии с проектом (проектной документацией);

- обеспечить свободный доступ к месту проведения ремонтно-строительных работ представителей собственника (балансодержателя) жилищного фонда, членов комиссии администрации муниципального образования г.п. Печенга для проверки хода работ;

- осуществить работы в установленные сроки и с соблюдением согласованного режима проведения работ.

Приложения:

1. Правоустанавливающий (ие) документ (ы):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид документа** | **Реквизиты** | **Кол-во листов** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

1. Копия (и) документа (ов), удостоверяющего (их) личность (ти), или копии регистрационных документов организации.
2. Проект (проектная документация) переустройства и (или) перепланировки помещения на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ листах.
3. Технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения

на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ листах.

1. Иные документы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Подпись (и) собственника (ов), подавшего (их) заявление:

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

(дата, подпись, Ф.И.О.)

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

(дата, подпись, Ф.И.О.)

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

«\*» Заполняется при подаче заявления представителем собственника (ов), арендатора.

Приложение № 2 к Порядку

# ПРОТОКОЛ № \_\_\_

**ЗАСЕДАНИЯ КОМИССИИ**

**от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 г. г.п. Печенга**

Присутствовали:

Ф.И.О., должность, организация, председатель комиссии

Ф.И.О., должность, организация, заместитель председателя комиссии

Ф.И.О., должность, организация, секретарь комиссии

Члены комиссии:

Ф.И.О., должность, организация

Ф.И.О., должность, организация

Ф.И.О., должность, организация

Ф.И.О., должность, организация

**ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:**

 **1. Рассмотрение заявления Ф.И.О. заявителя** собственника (нанимателя) жилого помещения по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о согласовании перевода жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение.

На рассмотрение комиссии представлены следующие документы:

- указать какие.

Рассмотрев вышеуказанные документы, обменявшись мнениями, комиссия **РЕКОМЕНДУЕТ:**

**По заявлению Ф.И.О. заявителя** собственника (нанимателя) жилого помещения по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – о согласовании перевода жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение.

Рекомендация.

**Подписи:**

Председатель комиссии Ф.И.О.

Заместитель председателя комиссии Ф.И.О.

Член комиссии Ф.И.О.

Член комиссии Ф.И.О.

Член комиссии Ф.И.О.

Секретарь комиссии Ф.И.О.