

image not found or type unknown



Время от времени у некоторых граждан нашей страны возникает необходимость перевода помещения из одной категории в другую. Перевести нежилое помещение в жилое можно только при соблюдении определенных условий, а именно таких, которые позволяют удовлетворить требования, установленные для жилых помещений. Согласно Статье 22 Жилищного кодекса РФ перевести помещение состояние соответствующее жилому можно путем его переделки под определённые стандарты. Эти стандарты относятся к пожарной безопасности, санитарным нормам и должны быть оформлены по закону.

Российское законодательство позволяет переводить помещение из нежилого в жилое, в случае если оно соответствует техническим и санитарным нормам для проживания людей, а также имеет изолированный статус. В любом случае, любое нежилое помещение для начала необходимо привести в соответствии с существующими требованиями, а также оформить его официально. Подобную процедуру невозможно будет произвести в случае, если она ещё не является собственностью, либо находится в правах третьих лиц, является, к примеру, залогом кредита или находится в аренде и прочее.

Чтобы привести помещение к нормам жилого потребуется перепланировка и переустройство. Это позволит обеспечить противопожарные, санитарно-эпидемиологические и гигиенические требования. Для этого создается проект по которому осуществляется перепланировка.

Следует помнить, что при перепланировке могут потребоваться мероприятия, которые затронут часть общего здания и имущества других собственников. Поэтому прежде чем приступать к проектированию, необходимо заручиться разрешением всех прилегающих собственников. Для этого проводится общее собрание собственников, которые должны будут дать письменное согласие. Это регулируется Статьей 40 Жилищного кодекса РФ.

Для перепланировки собственник, согласно Статьи 55.8 Градостроительного кодекса РФ может обратиться к любым организациям, либо индивидуальным предпринимателям, специализирующимся на подобных услугах.

Чтобы перевести собственность из статуса нежилого в жилое она должна находиться на территории с развитой инфраструктурой. В нём должны быть соблюдены все нормы для безопасного проживания людей в соответствии санитарно-эпидемиологическим, инженерным, коммуникационными и противопожарными нормами. Здание должно быть подключено к системе отопления, электричества, иметь канализацию и необходимую вентиляцию.

Для несущих конструкций также установлены соответствующие эксплуатационные нормы. Они должны быть безопасны и не представлять угрозы жизни и здоровью проживающих. Следует помнить, что для многоэтажных домов существует более жесткие и расширенные требования.

При разработке проекта лучше всего будет обратиться в организации занимающиеся строительством и ремонтом, они помогут определить весь спектр необходимых мероприятий для подобной перепланировки. Нормы к жилым помещениям крайне обширны и разнообразны, поэтому без специалиста тут никак не разобраться. Помимо этого, всегда следует помнить, что при разработке проекта переустройства нежилого помещения в жилое нужно обязательно иметь при себе разрешение от других жильцов, а также собственников недвижимости находящейся в непосредственной близости от данного помещения.

Документы необходимые для перевода помещения в категорию жилых

Для того чтобы перевести нежилое помещение в категорию жилого необходимо будет собрать необходимый пакет документов утвержденный регламентом. Это:

1. Заявление собственника о желании перевода помещения в жилое.
2. Паспорт гражданина РФ.
3. Документы, подтверждающие право владения конкретным помещением.
4. Технический паспорт помещения с его детальным описанием.
5. Проект перепланировки, а в случае многоэтажного дома - поэтажный проект.
6. Заключение уполномоченных организаций о соответствии помещения установленным требованиям.

Помимо этого могут потребоваться и другие документы, к примеру, протокол собрания собственников, а также их письменное согласие, выписка из ЕГРН,

справка о состоянии здания, заключение комитета по архитектуре и градостроительству и т.д. В случае если собственником является несовершеннолетний, его представитель обязан предоставить соответствующую доверенность.

Для того чтобы определить конкретный список документов в вашем регионе, а также порядок переоформления недвижимости, всегда можно обратиться в многофункциональный центр(МФЦ), либо на сайт территориальных представительств департамента Жилищной политики.

Для того чтобы перевести помещение из нежилого фонда в жилой, при этом если она находится в собственности и на неё не претендуют 3-и лица, достаточно будет предоставить необходимый пакет документов, при этом не забыв нотариально заверить все копии, в Департамент жилищной политики по месту проживания. Также это возможно сделать в электронном виде - на сайте соответствующей инстанции, либо в ближайшем МФЦ. При подаче документов заявителю будет вручена расписка о предоставленных документах, а также о принятии решения уполномоченным органом. В случае отказа в переводе нежилого помещения в жилое, всегда можно его обжаловать в суде.

Сама процедура перевода помещения из нежилого в жилое бесплатна.

Как только выдано разрешение на перевод помещения из одной категории в другую можно начинать работы по переустройству и перепланировке.

Как только работы окончены собственник может подать повторное обращение и тогда приёмная комиссия составит акт о завершённой перепланировке, что станет основанием для перевода помещения в статус жилого.

Как только уполномоченный орган примет решение о переводе помещения он отправляет эту информацию в Росреестр, который в свою очередь изменит сведения в ЕГРН. Собственник будет уведомлен об этом в письменном виде.

В случае если регистрационный орган не сделал это сам, всегда можно зарегистрировать помещение самостоятельно обратившись в Росреестр. Для этого потребуются подать соответствующее заявление, которое окончательно завершит процедуру перевода собственности в жилое помещение.

Следует помнить, что процедура переоформления помещения может занять несколько месяцев.