|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **АДМИНИСТРАЦИЯ**  **МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**  **ПУГАЧЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**  **ОРЕНБУРГСКОГО РАЙОНА**  **ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**  **ПОСТАНОВЛЕНИЕ** |  |  |
| \_09.01.2023\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_01-п\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    «Об утверждении Положения о порядке перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения на территории муниципального образования Пугачевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области**»** |  |

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", руководствуясь Уставом муниципального образования Пугачевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, постановлением администрации муниципального образования Пугачевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области от 27.01.2020 № 6-п «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Прием документов и выдача уведомлений о переводе или об отказе в переводе жилого помещения или нежилого помещения в жилое помещения»

п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить Положение о порядке перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения на территории муниципального образования Пугачевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области согласно приложению.

2. Рекомендовать администрации муниципального образования Пугачевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области создать Комиссию по переводу жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения на территории муниципального образования Пугачевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области для принятия Решения о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения.

3. Настоящее постановление подлежит передаче в уполномоченный орган исполнительной власти Оренбургской области для включения в областной регистр муниципальных нормативных правовых актов, а также размещению на официальном сайте муниципального образования Пугачевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области в сети Интернет: http://пугачевский.сельсовет56.рф/

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

5. Настоящее постановление вступает в силу с момента его обнародования.

|  |  |
| --- | --- |
| Глава муниципального образования | Н.Г.Заболотнев |

Приложение

к постановлению администрации

муниципального образования

Пугачевский сельсовет

Оренбургского района

Оренбургской области

# от \_09.01.2023 №\_01-п

# Положение о порядке перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения на территории муниципального образования

# Пугачевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области

# 1. Общие положения

# 1.1. Настоящее Положение устанавливает общие требования к принятию решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения на территории муниципального образования Пугачевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области (далее - Положение) независимо от их форм собственности.

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ 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", постановлением Правительства РФ от 10.08.2005 №502 "Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение", Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования Пугачевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

1.3. Рассмотрение вопросов о переводе жилых помещений в не жилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения относится к компетенции Комиссии муниципального образования Пугачевский сельсовет Оренбургского района (далее Комиссия).

1.4. Решение о возможности либо невозможности перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения принимается главой администрации муниципального образования Пугачевский сельсовет Оренбургского района на основании решения Комиссии и оформляется постановлением.

# 2. Условия перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения

2.1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса и действующего законодательства о градостроительной деятельности.

***2.2.*** ***Условиями перевода жилых помещений в нежилые помещения являются:***

2.2.1. Расположение переводимого помещения на первом этаже жилого дома либо выше первого этажа жилого дома, но при этом помещения, расположенные непосредственно под переводимым помещением, не являются жилыми.

2.2.2. Доступ к переводимому помещению возможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или имеется техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению.

2.2.3. Переводимое помещение не является частью жилого помещения.

2.2.4. Переводимое помещение не используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания.

2.2.5. Наличие согласия всех собственников жилого помещения, подлежащего переводу в нежилое.

2.2.6. Отсутствие обременения права собственности на переводимое помещение правами каких-либо иных лиц.

***2.3. Условиями перевода нежилых помещений в жилые помещения являются:***

2.3.1. Соответствие переводимого помещения санитарно-гигиеническим, противопожарным и эксплуатационным требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, либо возможность обеспечения соответствия такого помещения указанным требованиям, установленным законодательством для жилых помещений (Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 21.08.2019) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»).

2.3.2. Право собственности на переводимое помещение не обременено правами каких-либо иных лиц.

***2.4. Перевод жилого помещения в нежилое не допускается:***

2.4.1. Если жилое помещение находится в наемном доме социального использования.

2.4.2 Если перевод осуществляется в целях религиозной деятельности.

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

3.1. Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее - заявитель) представляет в администрацию муниципального образования Пугачевский сельсовет Оренбургского района документы, предусмотренные ст. 23 Жилищного кодекса РФ.

3.2. Если переводимое помещение находится в собственности двух и более лиц и ни один из собственников либо иных лиц не уполномочен в установленном порядке представлять их интересы, заявление о переводе помещения подписывается всеми собственниками переводимого помещения.

Если при осуществлении перевода из жилого помещения в нежилое, а также из нежилого в жилое невозможно без присоединения части общего имущества в многоквартирном доме, то в этом случае в Комиссию в соответствии с ч.2 ст.44 Жилищного кодекса РФ предоставляется решение собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Комиссия, рассмотрев представленные документы, проверяет их на соответствие требованиям действующего законодательства. После рассмотрения документов комиссия согласовывает с заявителем дату осмотра переводимого помещения. Осмотр помещения оформляется протоколом. В случае отсутствия заявителя при осмотре в протоколе указывается об отсутствие заявителя.

По результатам работы Комиссией принимается решение о возможности или невозможности осуществления перевода помещения.

3.4. Решение о переводе либо об отказе в переводе помещения принимается, с учетом мнения Комиссии, постановлением администрации муниципального образования Пугачевский сельсовет в срок не позднее 45 (сорока пяти) дней со дня представления документов, указанных в [п. 3.1](file:///C:\Users\admin\Desktop\МАНАУОВЫ\положение.docx#sub_1331) настоящего Положения.

3.5. Не позднее чем через три рабочих дня с принятия одного из решений, указанных в [п. 3.4](file:///C:\Users\admin\Desktop\МАНАУОВЫ\положение.docx#sub_1334) настоящего Положения, администрация муниципального образования Пугачевский сельсовет выдает или направляет заявителю по адресу, указанному в заявлении, уведомление о принятии решения о переводе или об отказе в переводе помещения в форме, установленной действующим законодательством.

3.6. В случае необходимости проведения переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого указанный в [п. 3.5](file:///C:\Users\admin\Desktop\МАНАУОВЫ\положение.docx#sub_1335) настоящего Положения документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ.

3.7. Предусмотренный [п.](https://login.consultant.ru/link/?rnd=A9967F34B9BFF72FC59F3387582526EF&req=doc&base=RZB&n=322877&dst=100182&fld=134&date=16.10.2019) 3.4. 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.

3.8. Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, документ, указанный в [п.](https://login.consultant.ru/link/?rnd=A9967F34B9BFF72FC59F3387582526EF&req=doc&base=RZB&n=322877&dst=100182&fld=134&date=16.10.2019) 3.4. настоящего Положения, является основанием проведения соответствующих переустройства, и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося заявителем в соответствии с [п.](https://login.consultant.ru/link/?rnd=A9967F34B9BFF72FC59F3387582526EF&req=doc&base=RZB&n=322877&dst=100179&fld=134&date=16.10.2019) 3.1. настоящего Положения, и (или) иных работ с учетом перечня таких работ, указанных в предусмотренном [п.](https://login.consultant.ru/link/?rnd=A9967F34B9BFF72FC59F3387582526EF&req=doc&base=RZB&n=322877&dst=100182&fld=134&date=16.10.2019) 3.4. настоящего Положения документе.

3.9. Завершение указанных в [п.](https://login.consultant.ru/link/?rnd=A9967F34B9BFF72FC59F3387582526EF&req=doc&base=RZB&n=322877&dst=100185&fld=134&date=16.10.2019) 3.8. настоящего Положения переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

3.10. 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 жилых многоквартирных домах.

# 4. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение

4.1. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение допускается в случае:

4.1.1. Непредставления документов, определенных в [п. 3.1](file:///C:\Users\admin\Desktop\МАНАУОВЫ\положение.docx#sub_1331) настоящего Положения.

4.1.2. Представления документов в ненадлежащий орган.

4.1.3. Несоблюдения условий перевода помещений, предусмотренных [статьей 2](file:///C:\Users\admin\Desktop\МАНАУОВЫ\положение.docx#sub_1200) настоящего Положения.

4.1.4. Несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

4.2. В Решении главы администрации муниципального образования Пугачевский сельсовет об отказе в переводе помещения указываются основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные [п. 4.1](file:///C:\Users\admin\Desktop\МАНАУОВЫ\положение.docx#sub_1441) 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 заявителем в судебном порядке.