Министерство образования и науки

Российской Федерации

Дальневосточный Государственный университет

филиал в г. Находка

**ДОКЛАД**

**по жилищному праву**

**Тема: Перевод нежилого помещения в жилое**

Работу выполнила:

студентка 4 курса

факультет Юриспруденции

Сидоренко Юлия

Находка

2008 г.

**План работы**

Введение…………………………………………………………………..……….3

1. Основание и условия перевода нежилого помещения в жилое………..4
2. Порядок и документы, необходимые для перевода нежилого помещения в жилое……………………………………………………………….5
3. Юридическая ответственность за нарушение порядка Распоряжением нежилого фонда, находящегося в федеральной собственности и использование указанного объекта……………………………………….…….9

Заключение……………………………………………………………………….10

Список использованной литературы…………………………………………..11

**Введение**

Все чаще мы становимся свидетелями того, как граждане используют объекты нежилого фонда, находящиеся в Федеральной собственности, в личных целях.

Однако, действующее законодательство запрещает нарушение порядка распоряжения нежилыми помещениями.

Проблемы, связанные с данным вопросом, во многом возникают из-за злоупотреблений чиновниками своими должностными обязанностями. Поэтому законодатель посвятил регулированию перевода нежилых помещений в жилые специальную главу Жилищного Кодекса (Глава 3). Также положения ст. 7-24 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в соответствие с которыми нежилые помещения являются объектами нежилого фонда, использование которых для проживания допускается только после перевода нежилых помещений в жилые.

В докладе буду рассмотрены вопросы по переводу нежилого помещения в жилое с целью использования его для проживания.

1. **Основания и условия перевода нежилого помещения в жилой фонд**

Основаниями для перевода нежилого помещения в жилое могут, например, явиться: решение государственных органов, в том числе суда, и органов местного самоуправления в случае признания помещений пригодными для проживания; договоры, иные сделки; решения собственников помещения.

Следует отметить, что не каждому помещению можно присвоить статус жилого. Жилищный Кодекс предъявляет ряд требования, условий для перевода в состав жилого фонда.

В жилое можно перевести помещение: (ст. 22 ЖК РФ), если:

- на него отсутствует обременение права собственности;

- к нему есть отдельный доступ, т.е. не нужно использовать проход, по которому обеспечивается доступ к иным жилым помещениями;

- в результате ремонта, перепланировки в соответствии со всеми нормами и стандартами жилых помещений;

- помещение признано пригодным для проживания по основаниям и в порядке, установленном Правительством РФ (п. 3 ст. 15 ЖК РФ).

При использовании помещения после его перевода в качестве жилого должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования.

Если хотя бы одно из условий, предусмотренных законом, не выполняется, то это является основание для отказа в переводе нежилого помещения в жилое.

1. **Порядок и документы, необходимые для перевода нежилого помещения в жилой фонд**

В соответствии с п. 2 ст. 23 ЖК РФ пакет документов должен включать:

1. Заявление о переводе помещения (квартиры) в состав нежилого фонда.

В связи с тем, что форма заявления действующим законодательством не утверждена, соответственно, оно может быть составлено произвольно. По сути данный документ выполняет роль сопроводительного письма, в котором необходимо указать прилагаемые к нему документы, а также, по мнению автора статьи, планирует ли заявитель переустройство или перепланировку помещения, кому адресовано данное заявление (наименование органа местного самоуправления) и, собственно, само намерение организации перевести квартиру в разряд нежилых помещений.

Заявление можно составить на фирменной бланке организации с печатью за подписью генерального директора или уполномоченного лица (представителя организации), однако в последнем случае у заявителя должна быть соответствующая доверенность.

1. Правоустанавливающие документы на переводимое помещение.

Основным правоустанавливающим документом на помещение в РФ является свидетельство о государственной регистрации права собственности на тот или иной объект недвижимости, которое выдается территориальным органов Федеральной регистрационной службы, на который возложены полномочия по ведению Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В данном реестре налогоплательщик должен зарегистрировать сделку по приобретению помещения (квартиры), после чего он получает правоустанавливающий документ.

Жилищный кодекс предоставляет собственникам переводимого помещения право выбора: представить подлинники правоустанавливающих документов или их копии, заверенные нотариусом.

1. Технический паспорт переводимого помещения (квартиры), а также поэтажный план дома, в котором находится данное помещение.

Обязанность по технической инвентаризации и паспортизации жилищного фонда возложена на бюро технической инвентаризации (БТИ). Соответственно, для получения вышеупомянутых документов необходимо обратиться в БТИ по месту нахождения помещения (квартиры) с заявлением о составлении указанных документов и с гарантией их оплаты (гарантийное письмо), приложив к нему свидетельство о праве собственности на жилое помещение и доверенность представителя организации.

1. Подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) планировки переводимого помещения.

Проект собственник помещения готовит самостоятельно, однако его окончательный вариант необходимо согласовать с органом местного самоуправления по месту нахождения помещения. Для этого следует обратиться в данный орган с соответствующим заявлением и приложить к нему:

а) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение;

б) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;

в) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения;

г) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления не позднее, чем через 45 дней со дня представления указанных документов в орган местного самоуправления (п. 4 ст. 26 ЖК РФ).

В течение трех дней с момента принятия решения о согласовании проекта заявителю выдается или направляется по адресу, указанному в заявлении, документ, подтверждающий принятие такого решения, который и является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Формы заявления и документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения, утверждены Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 №266 Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 г. №266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке нежилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения (с изменениями и дополнениями от 21 сентября 2005 г.).

После представления вышеперечисленных документов в орган, осуществляющий перевод помещений, заявителю выдается расписка в получении документов с указанием перечня и даты их представления (п. 3 ст. 23 ЖК РФ).

Если вопрос решился положительно и у органа местного самоуправления нет требований «о проведении переустройства и (или) перепланировки, и (или) иных работ, документ (уведомление) служит основанием для использования помещения в качестве жилого (п. 7 ст. 23 ЖК РФ).

Если же вопрос решился положительно, но требуется «проведение переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ», то документ (уведомление) должен содержать перечень таких работ. В этом случае документ (уведомление) является промежуточным. Получив его, заявитель должен выполнить все указанные в нем предписания.

Отказать в переводе помещения в нежилой фонд возможно только в определенных случаях (п. 1 ст. 24 ЖК РФ), а именно:

- непредставление указанных выше документов;

- представление документов в орган местного самоуправления не по месту нахождения жилого помещения (квартиры);

- переводимое помещение не соответствует критериям ст. 22 ЖК РФ, например, отсутствует техническая возможность организовать отдельных вход в помещение.

Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на перечисленные нарушения (п. 2 ст. 24 ЖК РФ).

Следовательно, во всех остальных случаях чиновники обязаны принять решение о переводе нежилого помещения в состав жилого фонда, иначе решение органа местного самоуправления об отказе в таком переводе можно обжаловать в судебном порядке.

Завершение переустройства, перепланировки или иным работ оформляется актом приемочной комиссии, созданной главой администрации органа местного самоуправления. Этот акт администрация органа местного самоуправления направляет в Государственное учреждение технической инвентаризации субъекта Российской Федерации.

1. **Юридическая ответственность за нарушение порядка распоряжения объектом нежилого фонда, находящимся в федеральной собственности, и использование указанного объекта**
2. Распоряжение объекта нежилого фонда, находящимся в федеральной собственности, без разрешения специально уполномоченного органа исполнительной власти – влечет наложение административного штрафа от 40 до 50 МРоТ.
3. Использование находящегося в федеральной собственности объекта нежилого фонда без надлежаще оформленных документом либо с нарушением установленных норм и правил эксплуатации и содержания объектов нежилого фонда влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 10 до 15 минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц – от 20 до 30 минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц – от 200 до 300 минимальных размеров оплаты труда.

**Пример:**

В постановлении Федерального Арбитражного Суда от 05.07.2007 г №АЩ3-В74105-2/1734 рассмотрена следующая ситуация. По результатам проверки жилищная инспекция Хабаровска установила, что чердачное помещение, являющееся объектом нежилого фонда, находящимся в федеральной собственности, расположенное в многоквартирном доме, используется гражданином в личных целях. В результате было вынесено предписание об освобождении помещения и протокол об административном правонарушении, а гражданина привлекли к ответственности в виде штрафа в размере 10 минимальных размеров оплаты труда.

**Заключение**

Таким образом, можно сделать вывод, что не каждому помещению можно присвоить статус жилого.

Для этого необходимо соблюдать ряд требований для перевода в жилой фонд. Кроме того, предоставить документа, необходимые для перевода нежилого помещения в жилое, перечень которых регламентирован законодательством Российской Федерации.

Решение органа местного самоуправления может быть обжаловано в судебном порядке.

**Список использованной литературы**

1. Конституция Российской Федерации.
2. Жилищный Кодекс Российской Федерации.
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях.
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2007 г. №266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке нежилого помещения и формы документы, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения»