Министерство регионального развития
Приднестровской Молдавской Республики

**ПРИКАЗ**

16 мая 2016 г.

№ 381

г. Тирасполь
*САЗ (17.10.2016) № 16-41*

**Об утверждении Положения «О порядке перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые»**

**дата вступления в силу не определена**

*Согласован:
Министерство здравоохранения Приднестровской Молдавской Республики
Министерство по социальной защите и труду
Приднестровской Молдавской Республики
Министерство внутренних дел Приднестровской Молдавской Республики
Государственные администрации городов и районов
Приднестровской Молдавской Республики*

*Зарегистрирован Министерством юстиции
Приднестровской Молдавской Республики 14 октября 2016 г.
Регистрационный № 7612*

В соответствии со [статьей 25 Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики введенного в действие Законом Приднестровской Молдавской Республики от 19 июля 2002 года № 162-З-III "О введении в действие Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики"](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=2ErxEp8wkZjRRm0vfkoHXQ%3d%3d#p181) (САЗ 02-29) с изменениями и дополнениями, внесенными [законами Приднестровской Молдавской Республики от 30 июня 2003 года № 298-ЗИД-III](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=rXmLYfRW8mHZMiaxu%2bJskg%3d%3d) (САЗ 03-27), [от 27 декабря 2004 года № 508-ЗИ-III](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=oGyIUi%2fpVrvT3C9VpbuN8g%3d%3d) (САЗ 05-01), [от 29 июня 2007 года № 241-ЗИ-IV](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=mBMHHxfMGb6DAKioMFFLNg%3d%3d) (САЗ 07-27), [от 2 августа 2007 года № 282-ЗИД-IV](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=LXTQCbLnafEubU3i9E03Vg%3d%3d) (САЗ 07-32), [от 19 декабря 2007 года № 360-ЗИ-IV](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=7rdZhdHPe%2fY6QyHkOCHqGA%3d%3d) (САЗ 07-52), [от 1 февраля 2008 года № 394-ЗИ-IV](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=%2fylTQqkB4iJWZKteCbNyBw%3d%3d) (САЗ 08-4), [от 30 июля 2008 года № 514-ЗИД-IV](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=L%2bhVZiB%2fx1z0FDgE19zixw%3d%3d) (САЗ 08-30), [от 4 августа 2008 года № 525-ЗИД-IV](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=pZkLzmeVBsq2ny3ekJGsvg%3d%3d) (САЗ 08-31), [от 31 июля 2009 года № 820-ЗИД-IV](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=phSIVhcSzrRTYMK7qFBPcg%3d%3d) (САЗ 09-31), [от 30 сентября 2011 года № 163-ЗИ-V](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=%2fodQYjeCYuTWYbD%2faeS5wA%3d%3d) (САЗ 11-39), [от 19 июля 2012 года № 143-ЗИ-V](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=yRMhA45zVLwQz1X6yhjdGQ%3d%3d) (САЗ 12-30), [от 1 августа 2012 года № 160-ЗИ-V](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=xFx9GLALvhMlu%2bPauTO8EQ%3d%3d) (САЗ 12-32), [от 17 декабря 2012 года № 244-ЗД-V](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=s8pOIqPBr3iI%2bkurVN62gQ%3d%3d) (САЗ 12-52), [от 25 января 2013 года № 29-ЗД-V](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=VqARbY17WOpwn%2f0YVKZvCw%3d%3d) (САЗ 13-3), [от 19 марта 2013 года № 70-ЗИД-V](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=L%2fSqH9z%2f7Anit6BJWH2KKA%3d%3d) (САЗ 13-11), [от 23 апреля 2013 года № 90-ЗИ-V](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=A%2f8b8z1sJ46yfIOme76eYQ%3d%3d) (САЗ 13-16), [от 23 апреля 2013 года № 91-ЗИ-V](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=OkU4cv7OMQCX%2fH%2bYlEjVMw%3d%3d) (САЗ 13-16), [от 30 июля 2013 года № 172-ЗИД-V](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=%2fNGC1Dz36B%2fGeQRSDsufKQ%3d%3d) (САЗ 13-30), [от 14 января 2014 года № 4-ЗД-V](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=xZJHP988uDd8NG6N0Lc06w%3d%3d) (САЗ 14-3), [от 21 января 2014 года № 31-ЗИ-V](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=HN4GQQQALMYdSOGwDvDShA%3d%3d) (САЗ 14-4), [от 9 июня 2014 года № 108-ЗИ-V](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=zM2apTDfb%2bTv5CPZSGKsXQ%3d%3d) (САЗ 14-24), [от 19 ноября 2014 года № 180-ЗИД-V](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=uak63kYmnk%2bz1IWV%2fMVW5w%3d%3d) (САЗ 14-47), [от 20 марта 2015 года № 46-ЗИ-V](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=ECgcjmMmJjmwKwYCdlzLgA%3d%3d) (САЗ 15-12), [от 25 марта 2015 года № 58-ЗИ-V](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=%2bYJuWrdEnthOhvo9avo1ug%3d%3d) (САЗ 15-13), [от 18 мая 2015 года № 88-ЗИД-V](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=%2fQevZlSfYf%2fJ87FXEW5R3w%3d%3d) (САЗ 15-21), [от 24 февраля 2016 года № 35-ЗИД-VI](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=zVnk10%2bpKe1yofc2%2bTOX9w%3d%3d) (САЗ 16-8), [от 3 марта 2016 года № 48-ЗИ-VI](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=BKIWJolHW7hm2hrzEwlalA%3d%3d)(САЗ 16-9), [от 11 марта 2016 года № 50-ЗД-VI](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=PUCajMGSRqNf34kgVP4YRA%3d%3d) (САЗ 16-10), [от 20 апреля 2016 года № 111-ЗД-VI](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=dQV7gi2W2rAcQo%2bDK5azcA%3d%3d)(САЗ 16-16), [Постановлением Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 3 июня 2016 года № 134 "Об утверждении Положения, структуры и предельной штатной численности Министерства регионального развития Приднестровской Молдавской Республики"](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=bVu95kMKTq0yuuBdzTqskQ%3d%3d) (САЗ 16-22), приказываю:

**1.** Утвердить Положение "О порядке перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые" [(прилагается)](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=T3vTeNrXxwSgsbYbwhEk1w%3D%3D#p11).

**2.** Контроль за выполнением настоящего Приказа возложить на Заместителя начальника Главного управления энергетики и жилищно-коммунального хозяйства - начальника Управления реформирования жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития Приднестровской Молдавской Республики.

**3.** Ответственность за реализацию настоящего Положения возлагается на глав государственных администраций городов (районов).

**4.** Направить настоящий Приказ на государственную регистрацию в Министерство юстиции Приднестровской Молдавской Республики.

**5.** Настоящий Приказ вступает в силу со дня отмены [~~Постановления Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 14 апреля 2000 года № 133 "Об утверждении Положения "О порядке перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые с последующим их переоборудованием под офисы, конторы, магазины и иное"~~](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=ka2s%2f1mLRhDg8FA7jpE%2blg%3d%3d).

**Министр П. Гужев**

г. Тирасполь
16 мая 2016 г.
№ 381

Приложение к Приказу
Министерства регионального развития
Приднестровской Молдавской Республики
от 16 мая 2016 г. № 381

**Положение
"О порядке перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые"**

**1. Общие положения**

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Приднестровской Молдавской Республики, СНиП ПМР 31-05-2010 "Здания жилые многоквартирные", устанавливает общие требования к принятию решений о переводе жилых домов и жилых помещений в нежилые на территории Приднестровской Молдавской Республики.

2. Положение определяет порядок перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые, независимо от ведомственной принадлежности дома и формы собственности на помещение.

3. Органом, осуществляющим перевод жилых домов и жилых помещений в нежилые, является государственная администрация города (района).

4. Принятие решения о переводе жилых домов и жилых нежилые либо об отказе в переводе помещения принимается главой государственной администрации города (района).

**2. Основные термины и понятия**

5. Для целей настоящего Порядка используются следующие основные термины и понятия:

а) функциональное назначение помещения - функциональная предопределенность использования помещения в соответствии с проектным решением,

б) перевод жилого помещения в нежилое помещение - изменение статуса, функционального назначения помещения; утвержденным в установленном порядке;

в) межведомственная комиссия - комиссия, создаваемая с целью определения технической возможности использования помещения в нежилых целях.

**3. Порядок, условия и основания для перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые**

6. В соответствии с настоящим Положением допускается перевод следующих жилых домов и жилых помещений в нежилые:

1) Жилых домов:

а) расположенных в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий и на землях железнодорожного транспорта, включая полосу отвода или выходящих окнами на территории промышленных предприятий, автопарков и т.п.;

б) расположенных вблизи крупных торговых центров, объектов культуры и досуга.

2) Отдельных жилых помещений в эксплуатируемых строениях:

а) расположенных в первых этажах и признанных непригодными для постоянного проживания, в соответствии с действующими нормами и правилами;

б) расположенных в первых этажах, имеющих отдельный изолированный вход либо возможность оборудования изолированного входа;

в) расположенных в верхних этажах жилых домов, начиная со второго, если расположенные под ними помещения на нижних этажах являются нежилыми;

г) расположенных в подвальных, полуподвальных или мансардных помещениях;

д) расположенных в первых этажах с окнами, обращенными на улицы с интенсивным движением транспорта, вблизи крупных торговых центров, объектов культуры и досуга;

е) расположенных в первых этажах жилых строений, граничащих с другими помещениями с избыточным теплогазовыделением и обращенных окнами на территории промышленных предприятий, окнами на территории промышленных предприятий, автопарков и т.п.;

ж) отдельных жилых помещений в здании нежилого помещения;

з) расположенных на последних этажах жилых домов, допускается размещать мастерские для художников и архитекторов, конторские (офисные) помещения, помещения предусматривающие обеспечение населения услугами связи, с числом работающих в каждом не более 5 человек.

7. Перевод пригодных для проживания квартир в многоквартирном жилом доме и жилых комнат в квартирах в нежилые допускается в исключительных случаях, не нарушая интересы других лиц и в соответствии с нормативными актами, и только в целях повышения благоустройства жилого дома, квартиры в качестве вспомогательного помещения непроизводственного назначения.

Перевод жилых домов и жилых помещений в нежилые допускается:

а) если при этом не нарушаются жилищные, имущественные и другие права граждан, а также общественные интересы, соблюдаются требования строительных норм и правил;

б) в случае признания в установленном порядке жилого дома, жилого помещения непригодным для проживания и подлежащим переоборудованию для использования в других целях;

в) в случае изменения функционального назначения жилого дома, жилого помещения.

Жилые помещения, которые перестали отвечать нормативно-техническим требованиям в результате износа, стихийного бедствия либо иных чрезвычайных обстоятельств, а также изменения самих требований, предъявляемых к жилому помещению, исключаются из числа жилых помещений только после перевода в нежилое помещение в порядке, установленном законодательством, либо сноса.

Для рассмотрения вопроса о переводе жилых помещений, которые перестали отвечать нормативно-техническим требованиям в результате износа, стихийного бедствия либо иных чрезвычайных обстоятельств, а также изменения самих требований, предъявляемых к жилым помещениям, в нежилые помещения помимо документов указанных в подпунктах а), б), в), г), д), ж), з), м) пункта 10 Настоящего Положения, в уполномоченный отдел при Государственной администрации города (района) осуществляющий перевод жилых домов и жилых помещений в нежилые также необходимо предоставить:

а) заключение специализированной комиссии, проводившей обследование жилого помещения,- в случае постановки вопроса о признании жилого помещения переставшим отвечать нормативно-техническим требованиям в результате износа и (или) стихийного бедствия и (или) иным чрезвычайным обстоятельствам, приведшим к существенным ухудшениям жилого помещения.

8. Перевод жилых домов и жилых помещений в нежилые запрещается:

а) в случае отсутствия у гражданина и членов его семьи другого жилья;

б) в случае признания их в установленном порядке ветхим или аварийным;

в) в случае перевода пригодных для проживания жилых домов и жилых помещений в домах государственного и муниципального фонда в нежилые.

**4. Порядок оформления документов для перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые**

9. Перевод жилых домов и жилых помещений в нежилые осуществляется решением главы государственной администрации города (района).

10. Для рассмотрения вопроса о переводе жилых домов и жилых помещений в нежилые необходимо предоставить в уполномоченный Отдел при Государственной администрации города(района) осуществляющий перевод жилых домов и жилых помещений в нежилые (далее Уполномоченный отдел) следующие документы:

а) заявление собственника (или уполномоченного им лица) о переводе жилого дома или жилого помещения в нежилое с указанием предполагаемого функционального назначения этого помещения (Приложение № 1 к Порядку);

б) копию паспорта собственника жилого дома или жилого помещения или доверенность на ведение дела и копию паспорта владельца доверенности (если обращается лицо, уполномоченное собственником);

в) нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица или документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица (если собственник жилого дома или жилого помещения - юридическое лицо);

г) характеристику жилой площади, переводимой в помещении и домов в нежилые (Приложение № 2 к Порядку), копия технического паспорта для жилых помещений;

д) справку об отсутствии прописанных граждан в жилом доме или жилом помещении, переводимое в нежилое;

е) документы, подтверждающие наличие у физических лиц собственников помещения и членов их семьи, включая несовершеннолетних, иного жилого помещения для постоянного проживания;

ж) разрешение органов опеки и попечительства на перевод жилого дома или жилого помещения в нежилое, в случае, если данный перевод затрагивает интересы несовершеннолетних;

з) инвентаризационный план рассматриваемого помещения;

и) акт санитарного обследования помещения санитарно-эпидемиологической службой;

к) разрешение органа противопожарной службы;

л) справку Государственной службы регистрации и нотариата Министерства юстиции Приднестровской Молдавской Республики о наличии или отсутствии обременений (залога, ареста, спора);

м) письменное согласие совладельцев, если жилой дом или жилое помещение находится в долевой собственности;

н) согласие собственников квартир (либо уполномоченных им лиц) примыкающих к переводимому жилому помещению, заверенное управляющей компанией;

о) согласие граждан проживающих в жилом помещении по договору социального найма;

п) документ, подтверждающий отсутствие задолженностей по оплате за коммунальные и жилищные услуги в данном жилом доме или жилом помещении.

11. Перевод жилых домов, жилых помещений в нежилые производится в срок не более одного месяца с момента регистрации полного пакета документов.

12. Документы регистрируются Уполномоченным отделом в специальной книге приема документов. По просьбе заявителя ему выдается расписка в получении документов.

13. В случае обнаружения несоответствия документов или ненадлежащего их оформления, наличие подчисток, неоговоренных исправлений, документы возвращаются заявителю с разъяснением причин отказа в регистрации и предложением устранить выявленные недостатки.

**5. Порядок принятия решения о переводе или об отказе в переводе жилого дома, жилого помещения в нежилое помещение**

14. Уполномоченный отдел рассматривает заявление в течение 5 дней и направляет в межведомственную комиссию для определения технической возможности использования жилого дома, жилого помещения в нежилых целях, а также в 3-дневный срок информирует ГУП "Республиканское бюро технической инвентаризации" (далее ГУП "РБТИ") о прекращении регистрации каких-либо сделок с объектом до его регистрации или до получения уведомления Уполномоченного отдела об отзыве собственного заявления, либо отказа в переводе.

15. Межведомственная комиссия в течение двенадцати дней представляет в Уполномоченный отдел акт осмотра переводимого дома, помещения и протокол с выводами и предложениями, утвержденные председателем межведомственной комиссии (Приложение № 3 к Порядку).

16. Уполномоченный отдел на основании представленных документов в 15-дневный срок рассматривает вопрос о наличии или отсутствии оснований для подготовки проекта решения для принятия его главой государственной администрации города (района) о переводе жилого дома и жилого помещения в нежилое.

17. По результатам экспертизы может быть принято одно из следующих решений:

а) положительное - заявителю выдается решение главы о переводе жилого дома, жилого помещения в нежилое;

б) отрицательное - заявителю возвращаются все документы и письменный ответ с указанием причин отказа.

18. После устранения причин, послуживших основанием для отказа, заинтересованные лица могут повторно обратиться в Уполномоченный отдел с аналогичным заявлением.

19. Отказ в переводе жилого дома или жилого помещения в нежилое может быть обжалован в суде.

20. Копии решения главы государственной администрации города (района) о переводе жилого дома или жилого помещения в нежилое направляются в обязательном порядке:

а) в ГУП "РБТИ" по месту нахождения объекта;

б) эксплуатирующей организации.

**6. Межведомственная комиссия, организация деятельности межведомственной комиссии**

21. В состав межведомственной комиссии входят представители организаций, осуществляющих функции управления жилищным фондом и его содержания, органов архитектуры и градостроительства, технической инвентаризации, государственного пожарного надзора, государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

22. При необходимости межведомственная комиссия имеет право привлекать к своей работе представителей жилищно-эксплуатационных, проектно-изыскательских и других органов и организаций.

23. Решение межведомственной комиссии оформляется актом в порядке, установленном положением о межведомственной комиссии. Мнение членов межведомственной комиссии, не согласных с принятым решением, оформляется отдельным документом и прилагается к акту.

24. Решения межведомственной комиссии могут быть обжалованы заявителем посредством обращения к главе государственной администрации города (района) или в судебном порядке.

25. Основные задачи межведомственной комиссии - определение технической возможности изменения функционального назначения жилого помещения.

26. Члены межведомственной комиссии несут ответственность за несоблюдение в своей деятельности жилищного законодательства Приднестровской Молдавской Республики, требований Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики в сфере эксплуатации жилищного фонда, положения о межведомственной комиссии.

**7. Порядок дальнейшего использования нежилых помещений**

27. Собственник жилого дома, жилого помещения или его законный представитель после получения решения главы государственной администрации города (района) о переводе жилого дома или жилого помещения в нежилое и изменении его функционального назначения обязан оформить указанные изменения в органах технической инвентаризации и зарегистрировать их в Государственной службе регистрации и нотариата Министерства юстиции Приднестровской Молдавской Республики, а также подать заявку на заключение соответствующих договоров с эксплуатирующей здание организацией и предприятиями - поставщиками коммунальных услуг.

При несоблюдении собственником нежилого помещения (строения) или его законным представителем требований настоящего пункта решение главы государственной администрации города (района) о переводе и изменении функционального назначения жилого дома, жилого помещения может быть отменено решением главы государственной администрации города (района), либо признано недействительным по решению суда.

28. Физические и юридические лица, использование которыми не по прямому назначению нежилых помещений (строения) повлекло за собой ухудшение технического состояния отдельных конструктивных элементов или помещения в целом, состояния придомовых территорий или ущемление законных прав и интересов других граждан, несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством.