

Порядок изменения сведений ЕГРН в отношении назначения объекта недвижимости.

В настоящее время особенно актуальны вопросы, затрагивающие перевод нежилого помещения в жилое и наоборот. Это вытекает из современного состояния рынка жилья, характеризующегося быстрым развитием городской инфраструктуры.

Все объекты недвижимости подлежат использованию строго по своему назначению. Нельзя использовать помещение, предназначенное для постоянного проживания граждан (что является ключевым признаком жилого помещения), в иных целях. В случае необходимости использования такого помещения в иных целях, необходимо осуществить его перевод в нежилое помещение.

В первую очередь необходимо обратить внимание, имеются ли условия, установленные законом, для перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое. Эти условия устанавливает ст. 22 Жилищного Кодекса РФ.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается в следующих случаях:

- невозможен доступ к переводимому помещению без использования помещений, обеспечивающих доступ к другим жилым помещениям;

- отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению (например, чтобы пройти к входной двери переводимого помещения, необходимо воспользоваться общим подъездом, который используется и для входа в другие жилые помещения; если нет окна, которое можно было бы переоборудовать в дверь; если нет возможности проделать отверстие в стене для отдельного входа, не связанного с общим подъездом);

- переводимое помещение является частью жилого помещения (например, коммунальной квартиры или одной комнаты из двух в отдельной квартире);

если переводимое помещение используется (и продолжит использоваться после перевода) собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;

право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц (например, аренды или ренты).

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

Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям к жилым помещениям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Для перевода жилого помещения в нежилое или нежилого в жилое помещение, собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо должен обратиться в орган местного самоуправления, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее – МФЦ) с соответствующим заявлением и представить: правоустанавливающие документы на переводимое помещение (если право не зарегистрировано); подготовленный и оформленный 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); согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с п. 3 ст. 36 и п. 2 ст. 40 ЖК РФ, если

использование переводимого помещения невозможно без присоединения к нему части общего имущества многоквартирного дома.

План переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения); поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение заявителю представлять не обязательно, данные документы орган, осуществляющий перевод помещений, запрашивает сам.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими таковых решений (актов). В порядке межведомственного информационного взаимодействия сведения направляются непосредственно в Кадастровую палату, осуществляющую загрузку в ЕГРН, в том числе, дополнительных сведений о характеристиках объектов недвижимости.

По информации Кадастровой палаты по Иркутской области