**О правилах перевода жилого помещения в нежилое и обратно**

Процедура перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое регламентирована главой 3 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс).

Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения в орган местного самоуправления по месту нахождения помещения либо через многофункциональный центр представляет следующие документы:

1) заявление о переводе помещения;

2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение – необязательно к предоставлению, если право собственности зарегистрировано в ЕГРН;

3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения) – необязательно к предоставлению;

4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение – необязательно к предоставлению;

5) 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);

6) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение;

7) согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение.

Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения заявления не позднее чем через 45 дней со дня представления документов, а не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия решения – заявителю должен быть выдан документ, подтверждающий принятие данного решения.

Документ о переводе или об отказе в переводе помещения 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.

В случае, если требовалось переустройство, перепланировка или проведение иных работ, документом, подтверждающим окончание перевода помещения, будет являться акт приемочной комиссии, организованной органом местного самоуправления.

Следует отметить, что к проведению мероприятий по переводу помещений законом установлены определенные требования и запреты.

Так, перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц. В помещение после его перевода из жилого помещения в нежилое помещение должна быть исключена возможность доступа с использованием помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям.

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях:

- если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома;

- если квартира расположена выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Не допускается: перевод жилого помещения в наемном доме социального использования в нежилое помещение, а также перевод жилого помещения в нежилое помещение в целях осуществления религиозной деятельности.

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

С 1 апреля 2024 года вступают в силу изменения, внесенные в главу 3 Жилищного кодекса Федеральным законом от 19.12.2023 № 608-ФЗ, согласно которым органы местного самоуправления, осуществляющие перевод или согласование переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, в срок не позднее 5 рабочих дней с даты утверждения (подписания) акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки, в том числе в связи с переводом жилого помещения в нежилое помещение или обратно, обязаны направить в электронной форме в Росреестр заявление об осуществлении кадастрового учета или кадастрового учета и государственной регистрации права заявителя на перепланированное помещение с приложением к нему необходимых документов, включая сведения об уплате заявителем госпошлины.

            Таким образом, новым законом определен момент окончания перевода жилого помещения в нежилое и обратно, в том числе после перепланировки, которым является внесение измененных сведений в ЕГРН; определены документы, подтверждающие завершение перепланировки и переустройства помещений; установлена обязанность по подготовке технического плана по результатам проведения перепланировки, а также обязанность органа местного самоуправления, уполномоченного на согласование перепланировки, представить в Росреестр заявление об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении перепланированного помещения.