РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ КОСТОМУКШСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

УПРАВЛЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

186931, г. Костомукша ул. Строителей, 5 тел. 5-45-95

№ УГиЗ – 199 от 15 августа 2019 года
На № 1380 от 12 июля 2019 года

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту решения Совета Костомукшского городского округа
«О переводе нежилого помещения в жилое помещение»

Проектом решения предлагается перевести нежилое помещение в жилое помещение площадью 56,5 кв.м. с кадастровым номером 10:04:0010215:895, расположенное адресу: Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Пионерская, д. 1, пом. 115.

Нежилое помещение принадлежит на праве частной собственности Соленой Ольге Николаевне на основании договора купли-продажи недвижимого имущества нежилого назначения от 21 июня 2019 года № 1/2019, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 01 июля 2019 года сделана запись регистрации № 10:04:0010215:895-10/034/2019-2.

После перевода нежилого помещения в жилое помещение и проведения работ по перепланировке помещения будет образовано одно жилое помещение (квартира) состоящая из двух жилых комнат.

Частью 4 статьи 22 Жилищного Кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Согласно абзацу второго пункта 23 главы II требований, размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах не допускается.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости и сведениям технической инвентаризации здания (поэтажного плана многоквартирного дома приложенного к проекту перепланировки) рассматриваемое **нежилое помещение расположено в цокольном этаже.**

Приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04 августа 1998 года № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» цокольным этажом признается этаж при отметке поля помещений ниже планировочной отметки здания на высоту не более половины высоты помещений. При этом при определении этажности в число надземных этажей включаются цокольные этажи, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.

Согласно сведениям технической инвентаризации здания (поэтажного плана многоквартирного дома) цокольный этаж имеет высоту помещений – 2,60 м. (высота от пола до потолков этажа). Также стоит отметить, что из нежилого помещения имеется выход на земельный участок (территорию общего пользования) и планируется (по проекту перепланировки) выход в подъезд. В связи с чем, учитывая действующее законодательство, данный этаж можно считать первым этажом многоквартирного дома.

Проектом перепланировки, разработанным ГУП РК РГЦ «Недвижимость» в 2019 году рассматриваемого помещения, предполагается частичная перепланировка помещения, а именно: установка входного дверного проема для доступа в помещение через подъезд; демонтаж ненесущих перегородок и дверного полотна, а также заделка оконных проемов в перегородках между комнатами. Устройство сантехнического и кухонного оборудования не требуется, так как оно в помещении установлено. Отопительные приборы (радиаторы) пригодны для дальнейшей эксплуатации. Оконные проемы имеют достаточные габариты, что соответствует нормам освещенности.

На основании проведенного обследования и представленных документов перевод нежилого помещения по адресу: Республика Карелия, г. Костомукша, ул. Пионерская, д. 1, пом. 115 можно считать технически возможным и допустимым.

Документы, предусмотренные частью 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации заявителем предоставлены в полном объеме.

Начальник Управления П.Н. Вачевских

Исп. Пекшуева О.А.