РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ КОСТОМУКШСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

УПРАВЛЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

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

№ УГиЗ – 81 от 05 апреля 2019 года
На вх. № 522 от 21 марта 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 86,6 кв.м. с кадастровым номером 10:04:0010217:462, расположенное адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Костомукшский городской округ, г Костомукша, пер 1-ый Финский, д 4, пом 2.

Указанное нежилое помещение принадлежит на праве собственности Иванову Максиму Викторовичу на основании договора купли-продажи от 27 октября 2017 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 01 ноября 2017 года сделана запись регистрации № 10:04:0010217:462-10/004/2017-5.

Для организации жилого помещения необходимо проведение работ по переустройству и перепланировке помещения с целью обустройства его кухонным и санитарно-техническим оборудованием.

После перевода помещения будет образовано жилое помещение (квартира), состоящее из двух жилых комнат.

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

При этом стоит отметить следующее. В соответствии со статьей 22 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований ЖК РФ и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно статьи 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся:

1) жилой дом, часть жилого дома;

2) квартира, часть квартиры;

3) комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания.

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме (пункт 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47).

Исходя из совокупности норм действующего законодательства можно сделать вывод о том что, жилое помещение (квартира) должна быть расположена в многоквартирном доме.

Вместе с тем, решением Совета Костомукшского городского округа от 01 марта 2018 года № 197-СО/III изменено разрешенное использование (назначение) нежилого здания конторы № 201 с кадастровым номером 10:04:0000000:1216, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Костомукшский городской округ, г. Костомукша, 1-й Финский переулок, дом 4, на многоквартирный жилой дом.

В указанном здании расположено нежилое помещение, предполагаемое к переводу в жилое.

Однако в настоящее время по сведениям Единого государственного реестра недвижимости назначение здания с кадастровым номером 10:04:0000000:1216 является: «Нежилое здание», наименование: «Контора №201».

Начальник Управления П.Н. Вачевских

☎ + 7 911 660 86 26
✉ arch2@msu.kostomuksha-rk.ru