

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**ГОРОДИЩЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ХИСЛАВИЧСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 05 февраля 2016 г. № 9/1

Об утверждении Положения

о жилищной комиссии при

Администрации Городищенского

сельского поселения Хиславичского

района Смоленской области

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области

Администрация Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области постановляет:

1. Положение о жилищной комиссии при администрации Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области утвердить (приложение N 1).

2. Состав жилищной комиссии при администрации Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области утвердить (приложение N 2).

3. Вменить в обязанности жилищной комиссии рассмотрение вопросов:

- перевод жилых помещений в нежилые, нежилых помещений в жилые;

- предварительное согласование выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства (реконструкции и капитального ремонта) в эксплуатацию;

- предварительного согласования выдачи разрешения на начало строительства;

- предварительного согласования выдачи разрешения на производство проектно-изыскательных работ.

4. Утвердить "Положение о переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение" (приложение N 3).

5. Утвердить "Положение о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения" (приложение N 4).

6. Настоящее постановление подлежит официальному обнародованию и размещению на официальном сайте Администрации муниципального образования «Хиславичский район» Смоленской области.

Глава муниципального образования

Городищенского сельского поселения

Хиславичского района Смоленской области В.Б. Маганков

Приложение N 1

к постановлению

Администрации Городищенского

сельского поселения

Хиславичского района

Смоленской области

от 05.02.2016 г. № 9/1

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ЖИЛИЩНОЙ КОМИССИИ ПРИ АДМИНИСТРАЦИИ**

**ГОРОДИЩЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ХИСЛАВИЧСКОГО РАЙОНАСМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

1. Общие положения

1.1. Жилищная комиссия при администрации Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области создается для обеспечения соблюдения порядка учета малоимущих граждан, нуждающихся в жилых помещениях, и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма (далее - комиссия).

1.2. В своей деятельности комиссия руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, указами, постановлениями и распоряжениями Президента Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, законами Смоленской области и иными правовыми актами муниципального образования Городищенское сельское поселение Хиславичского района Смоленской области, а также настоящим Положением.

1.3. Комиссия подчиняется непосредственно главе муниципального образования Городищенское сельское поселение Хиславичского района Смоленской области.

2. Задачи и функции

2.1. Основной задачей комиссии является обеспечение полномочий администрации Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Смоленской области, нормативно-правовыми актами муниципального образования Городищенское сельское поселение Хиславичского района Смоленской области по решению жилищных вопросов.

2.2. Комиссия подготавливает материалы для рассмотрения на заседаниях жилищной комиссии (обследование жилищных условий заявителей, составление актов обследования, сбор необходимой информации).

2.3. Комиссия рассматривает заявления граждан по жилищным вопросам, поступившие в администрацию Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области, и вносит предложения главе муниципального образования Городищенское сельское поселение Хиславичского района Смоленской области.

3. Права

3.1. Комиссия для осуществления своей деятельности имеет право:

- получать нормативный, информационный и справочный материалы от государственных, муниципальных органов, предприятий и организаций любых форм собственности;

- участвовать в служебных совещаниях администрации Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области, касающихся жилищных вопросов.

4. Организация деятельности комиссии

4.1. Состав комиссии утверждается постановлением главы муниципального образования Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области.

4.2. Председателем комиссии является глава муниципального образования Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области.

4.3. Заместитель председателя и секретарь назначаются председателем комиссии.

4.4. В состав комиссии входят депутаты Совета депутатов Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области, представители общественности, служащие различных отраслей.

4.5. Заседания комиссии проводятся не реже одного раза в квартал. Решения комиссии носят рекомендательный характер, оформляются протоколом. Протокол подписывается председателем и секретарем комиссии, утверждается постановлением главы муниципального образования Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области.

4.6. Комиссия считается правомочной, если на заседании присутствует 2/3 членов комиссии, решение считается принятым, если за него проголосовало 50% присутствующих на заседании членов комиссии.

Приложение № 2

к постановлению

Администрации Городищенского

сельского поселения Хиславичского

района Смоленской области

от 05.02.2016 № 9/1

**СПИСОК**

**ЧЛЕНОВ ЖИЛИЩНОЙ КОМИССИИ ПРИ АДМИНИСТРАЦИИ**

**ГОРОДИЩЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ХИСЛАВИЧСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Маганков Владимир Борисович - председатель жилищной комиссии при администрации Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области.

Решетнева Ольга Сергеевна - заместитель председателя жилищной комиссии при администрации Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области.

Шармакова Ольга Викторовна - секретарь жилищной комиссии при администрации Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области.

Члены жилищной комиссии при администрации Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области:

Маганков Андрей Борисович - депутат Совета депутатов.

Федоркина Ольга Михайловна - депутат Совета депутатов.

Поляков Андрей Петрович - депутат Совета депутатов.

Приложение 3

к постановлению Администрации

Городищенское сельское поселение

Хиславичского района

Смоленской области

от 05.02.2016 № 9/1

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПЕРЕВОДЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**

**И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение (далее - Положение) разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Градостроительным кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами.

1.2. Положение определяет порядок изменения функционального назначения жилого помещения независимо от форм собственности с целью надлежащего использования и сохранности жилищного фонда, создания условий для осуществления права собственника по распоряжению недвижимым имуществом, недопущения необоснованного перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое.

1.3. Перевод жилого помещения в нежилое, а также перевод нежилого помещения в жилое осуществляется на основании решения главы муниципального образования Городищенское сельское поселение Хиславичского района Смоленской области.

1.4. Перевод жилого помещения в нежилое, а также перевод нежилого помещения в жилое может осуществляться:

- без переустройства, перепланировки помещения или здания;

- с осуществлением переустройства, перепланировки помещения или здания.

1.5. Рассмотрение вопросов, связанных с переводом жилого помещения в нежилое, переводом нежилого помещения в жилое, возлагается на постоянно действующую приемочную комиссию (далее по тексту Положения - Комиссия). Персональный и количественный состав Комиссии утверждается постановлением главы муниципального образования Городищенское сельское поселение Хиславичского района Смоленской области. Комиссия вправе привлекать для дачи рекомендации технических экспертов и представителей организаций-проектировщиков.

1.6. Решение Комиссии оформляется в виде заключения, которое утверждается председателем Комиссии.

1.7. Решение о переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое принимается главой муниципального образования Городищенское сельское поселение Хиславичского района Смоленской области не позднее чем через сорок пять дней со дня подачи заявления.

2. Целевое использование жилищного фонда

2.1. Собственники, наниматели, арендаторы жилого помещения обязаны:

а) использовать жилое помещение для проживания граждан;

б) использовать жилое помещение, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;

в) выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

г) использование собственниками и иными владельцами жилого помещения для целей, не связанных с проживанием граждан, допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

2.2. Лица, не выполняющие обязанности по целевому использованию жилищного фонда, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3. Условия для перевода жилого помещения в нежилое помещение

3.1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если:

а) доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;

б) переводимое жилое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;

в) право собственности на переводимое помещение обременено правами третьих лиц.

3.2. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое 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.

3.3. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если:

а) переводимое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям;

б) право собственности на переводимое помещение обременено правами третьих лиц.

4. Необходимые документы для перевода жилого помещения

в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

4.1. Прием заявлений на имя главы муниципального образования Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области, с указанием оснований для перевода и цели его дальнейшего использования осуществляет администрация Хиславичского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области (далее - Администрация) при наличии следующих документов:

- правоустанавливающих документов на переводимое помещение (подлинников или засвидетельствованных в нотариальном порядке копий);

- плана переводимого помещения с его техническим описанием (технического паспорта помещения, если переводимое помещение является жилым);

- подготовленного и оформленного в установленном порядке проекта переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого и (или) нежилого помещения).

4.2. Если жилое помещение принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности, то необходимо письменное согласие всех собственников, либо один из собственников вправе действовать за всех собственников по доверенности, удостоверенной нотариусом.

4.3. От имени несовершеннолетних, недееспособных, ограниченных в дееспособности лиц выступают их законные представители. От имени юридических лиц и публичных образований выступают их органы на основании учредительных документов, доверенностей. В случае проживания в данном помещении несовершеннолетних от их имени выступают законные представители с письменного согласия органов опеки и попечительства.

4.4. Администрация рассматривает представленные документы на соответствие действующему законодательству и настоящему Положению и передает в Комиссию.

5. Порядок рассмотрения документов и принятия решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение без переустройства и перепланировки

5.1. Комиссия рассматривает представленные документы и в течение месяца со дня представления всех необходимых документов дает заключение:

а) о возможности либо невозможности использования нежилого помещения в качестве жилого.

5.2. Невыполнение условий, предусмотренных разделом 3, и отсутствие какого-либо из документов, который необходимо представить заявителю в соответствии с разделом 4 настоящего Положения, является основанием для отказа в рассмотрении документов Комиссией.

5.3. Комиссия, изучив представленные документы и проведя при необходимости осмотр помещения на месте, оформляет свое заключение.

5.4. Положительное заключение Комиссии является основанием для принятия решения главы муниципального образования Городищенское сельское поселение Хиславичского района Смоленской области о переводе помещения.

5.5. Отрицательное заключение Комиссии должно быть мотивированно со ссылками на нормы законов, иных правовых актов, СНиП, иных нормативных документов и настоящего Положения, нарушение которых является основанием для принятия решения об отказе в переводе.

5.6. Администрация не позднее чем через 45 дней со дня поступления заявления принимает решение о переводе помещения.

5.7. Администрация не позднее чем через три рабочих дня, со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения, а также информирует об этом собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято соответствующее решение.

5.8. Акт приемочной Комиссии подтверждает окончание перевода нежилого помещения в жилое и жилого помещения в нежилое.

6. Порядок рассмотрения документов и принятия решения о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое с переустройством и/или перепланировкой

6.1. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт помещения.

6.2. Администрация проверяет соответствие представленных документов жилищному законодательству, настоящему Положению и направляет на рассмотрение в Комиссию.

6.3. Комиссия принимает решение в соответствии с п. п. 6.3 - 6.5 настоящего Положения.

6.4. В решении главы муниципального образования Городищенское сельское поселение Хиславичского района Смоленской области о согласовании перевода помещения с переустройством и (или) перепланировкой указываются условия перевода, целевое назначение помещения, включается разрешение на осуществление переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения в соответствии с проектом, срок производства переустройства и (или) перепланировки помещения, обязанности собственника помещения по совершению действий, связанных с осуществлением переустройства и (или) перепланировки помещения.

6.5. Администрация не позднее чем через 45 дней со дня поступления заявления направляет заявителю решение о переводе по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ.

6.6. Администрация не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения.

6.7. Об окончании работ по переводу помещения с переустройством и (или) перепланировкой заявитель сообщает письменным заявлением в Администрацию Городищенского сельского поселения.

6.8. Завершение перевода помещения с переустройством и (или) перепланировкой жилого помещения подтверждается подписанным актом приемочной комиссии.

6.9. Состав приемочной комиссии утверждается решением главы муниципального образования Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области.

6.10. Акт приемочной комиссии приемки выполненных работ подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

7. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое

7.1. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое допускается в случае:

а) непредставления определенных частью 2 статьи 23 Жилищного кодекса РФ документов;

б) представления документов в ненадлежащий орган;

в) несоблюдения предусмотренных статьей 22 Жилищного кодекса РФ условий перевода помещения;

г) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения действующему законодательству и установленному порядку;

д) если в разряд нежилых переводятся жилые помещения, занимаемые гражданами по договорам социального найма;

е) если жилая площадь в результате перевода помещения в нежилое уменьшается до уровня ниже нормы предоставления жилья с учетом проживающих на данной жилой площади граждан;

ж) если жилые помещения признаны в установленном порядке аварийными.

7.2. Администрация не позднее чем через три рабочих дня со дня утверждения председателем Комиссии заключения об отказе в переводе помещения направляет заявителю уведомление об отказе в переводе помещения.

7.3. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое может быть обжалован заявителем в судебном порядке.

Приложение № 4

к постановлению Администрации

Городищенское сельское поселение

Хиславичского района

Смоленской области

от 05.02.2016 № 9/1

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПЕРЕУСТРОЙСТВЕ И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ**

**ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения (далее - Положение) разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Градостроительным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

1.2. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт помещения.

1.3. Определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений утверждается актами органов государственной власти Российской Федерации.

1.4. Рассмотрение вопросов, связанных с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений, возлагается на постоянно действующую приемочную комиссию (далее по тексту Положения - Комиссия). Персональный и количественный состав Комиссии утверждается постановлением главы муниципального образования Городищенское сельское поселение Хиславичского района Смоленской области. Комиссия вправе привлекать для дачи рекомендации технических экспертов и представителей организаций-проектировщиков.

1.5. Решение Комиссии оформляется в виде заключения, которое утверждается председателем Комиссии.

1.6. Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировке жилого помещения принимается главой муниципального образования Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области не позднее чем через сорок пять дней со дня подачи заявления.

2. Необходимые документы для переустройства и (или) перепланировки жилых помещений

2.1. Правом на обращение по вопросу переустройства и (или) перепланировки обладает собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо. В случае если с заявлением обращается наниматель по договору социального найма, то он должен представить документ о предоставлении ему таких полномочий наймодателем. Такое полномочие может быть выражено путем дачи письменного согласия на переустройство и (или) перепланировку.

2.2. Если жилое помещение принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности, то необходимо письменное согласие всех собственников, либо один из собственников вправе действовать за всех собственников по доверенности, удостоверенной нотариусом.

2.3. От имени несовершеннолетних, недееспособных, ограниченных в дееспособности лиц выступают их законные представители. От имени юридических лиц и публичных образований выступают их органы на основании учредительных документов, доверенностей.

2.4. Прием заявления на имя главы муниципального образования Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области о переустройстве и (или) перепланировке производится при наличии следующих документов:

- правоустанавливающих документов на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинников или засвидетельствованных в нотариальном порядке копий);

- технического паспорта переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

- согласия в письменной форме всех членов семьи нанимателя, занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма;

- заключения органов по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории и культуры.

2.5. Заявление о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения подается по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ.

2.6. Администрация Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области (далее - Администрация Городищенского сельского поселения) рассматривает представленные материалы и передает в Комиссию.

3. Порядок рассмотрения документов и принятия решения о переустройстве и (или) перепланировке жилых помещений

3.1. Комиссия рассматривает представленные документы и в течение месяца со дня представления всех необходимых документов дает заключение о возможности либо невозможности осуществления переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

3.2. Комиссия, изучив представленные документы о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения, определяет вид планируемых работ (переустройство, перепланировка помещения).

3.3. При необходимости Комиссия проводит осмотр помещения на месте и составляет Акт обследования помещения.

3.4. Положительное заключение Комиссии является основанием для Администрации по подготовке решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

3.5. В решении указывается на разрешение осуществления переустройства и (или) перепланировки жилого/нежилого помещения в соответствии с проектом, срок производства переустройства и (или) перепланировки жилого/нежилого помещения, обязанности правообладателя жилого помещения по совершению действий, связанных с осуществлением переустройства и (или) перепланировки помещения, разрешенное время выполнения работ.

3.6. Подписанное и зарегистрированное решение главы муниципального образования Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области выдается или направляется заявителю, указанному в заявлении.

3.7. Об окончании работ по переустройству и (или) перепланировке, произведенных в соответствии с проектом переустройства и (или) перепланировки жилого/нежилого помещения, заявитель сообщает письменным заявлением в Администрацию Городищенского сельского поселения.

3.8. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии, составленным приемочной комиссией.

3.9. Состав Комиссии утверждается главой муниципального образования Городищенского сельского поселения Хиславичского района Смоленской области.

4. Отказ Комиссии в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

4.1. Отказ Комиссии в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:

1) непредставления определенных частью 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации документов;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

4.2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Положением.

4.3. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

5. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения

5.1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2. Ответственность за последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения регулируется действующим законодательством.

5.3. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок.

5.4. На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.