

Перевод апартаментов в жилое помещение

Перевести нежилое помещение в жилое можно, только если соблюдаются следующие условия:

- 1) помещение принадлежит вам на праве собственности и не обременено правами иных лиц (например, в силу кредитных договоров, аренды и т.п.);
- 2) помещение соответствует требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, или имеется возможность привести помещение в соответствие таким требованиям (ч. 4 ст. 22 ЖК РФ).

Алгоритм перевода апартаментов в жилое помещение.

1. Подготовка документов

В соответствии с ч. 2, 2.1 ст. 23 ЖК РФ; п. 2.5.1.1 Административного регламента, утв. Постановлением Правительства Москвы от 27.10.2015 N 692-ПП, для перевода апартаментов в жилое помещение понадобятся следующие документы:

- 1) запрос (заявление) на предоставление государственной услуги о переводе нежилого помещения в жилое;
- 2) документ, удостоверяющий личность заявителя, или документ, удостоверяющий личность и полномочия представителя заявителя;
- 3) проект переустройства или перепланировки помещения (в случае необходимости);
- 4) заключения уполномоченных организаций о соответствии переводимого нежилого помещения требованиям, предъявляемым к жилым помещениям;
- 5) решение органа опеки и попечительства, подтверждающее полномочия законного представителя, - если собственником переводимого помещения является несовершеннолетний ребенок;
- 6) свидетельство о рождении или соответствующий документ - в отношении детей-сирот, а также если свидетельство или документ, подтверждающий факт рождения и регистрации ребенка, были получены не в г. Москве.

Уполномоченное должностное лицо должно самостоятельно получить следующие необходимые для перевода документы:

- выписку из ЕГРП,
- поэтажный план с экспликацией,
- выписку из технического паспорта,
- справку органа технического учета о состоянии здания/помещения,
- поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение,
- кадастровый паспорт земельного участка,
- свидетельство о рождении (за исключением свидетельств детей-сирот, а также случаев, когда свидетельство или соответствующий документ были получены не в городе Москве),

- заключение Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы.

При этом Вы можете представить эти документы по собственной инициативе (согласно пп. 2.5.1.2 - 2.5.2 Административного регламента).

2. Обращение в уполномоченный орган за получением государственной услуги

В г. Москве государственную услугу по переводу нежилого помещения в жилое предоставляет Департамент городского имущества. Подать заявление и документы можно лично через МФЦ или в электронной форме через Портал государственных и муниципальных услуг города Москвы (согласно ч. 2 ст. 23 ЖК РФ; п. 2.3.2 Административного регламента)¹.

Обязательно получите расписку в получении документов с указанием их перечня и даты получения, а также указанием перечня сведений и документов, которые будут получены по межведомственным запросам.

Общий срок предоставления государственной услуги не может превышать 48 рабочих дней (согласно ч. 3 ст. 23 ЖК РФ; п. 2.7.1 Административного регламента).

Если перевод помещения согласован, Вам выдадут решение о переводе нежилого помещения в жилое.

Если перевод помещения не согласован, Вам выдадут решение об отказе в предоставлении государственной услуги. Это решение можно обжаловать в суде в течение 3 месяцев со дня, когда Вам стало известно о нарушении ваших прав и свобод (согласно ч. 4, 5 ст. 23, ч. 3 ст. 24 ЖК РФ; ч. 1 ст. 218, ч. 1 ст. 219 КАС РФ). Государственная услуга по переводу нежилого помещения в жилое предоставляется бесплатно (в соответствии с п. 2.12.1 Административного регламента).

3. Представление документов в Росреестр или МФЦ и получение нового свидетельства о праве собственности.

Согласно п.п. 1, 2, 4 ст. 16 Закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ для регистрации прав на переведенное помещение Вам потребуются следующие документы:

- 1) заявление;
- 2) паспорт или иной документ, удостоверяющий личность;
- 3) доверенность (оригинал и копия) - если документы подает представитель.
- 4) оплата госпошлины в размере 350 руб. (согласно пп. 33 п. 1 ст. 333.33 НК РФ).

Представлять документ об уплате госпошлины вместе с заявлением о государственной регистрации прав и иными документами не требуется, но рекомендуется сделать это по собственной инициативе².

¹ Адреса ближайших МФЦ: мобильный офис МФЦ – пос. Марьино, д. 3 (МБУ «Дом культуры поселка Марьино»), расписание работы можно уточнить на сайте <http://tiniao.mos.ru/mfc/>; стационарный офис МФЦ – г. Московский, 3 мкр., д. 21).

² Если информация об уплате госпошлины отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате госпошлины не был

Дополнительно Вы также можете (но не обязаны) представить документы БТИ (план переводимого помещения, поэтажный план дома). Если вы этого не сделаете, Росреестр обязан самостоятельно запросить указанные документы в БТИ.

Документы можно представить лично (в том числе через МФЦ), в электронной форме через Интернет или направить по почте (согласно п. п. 1, 2 ст. 16 Закона N 122-ФЗ).

Срок государственной регистрации не должен превышать 10 рабочих дней со дня приема заявления и необходимых документов (в соответствии с п. 3 ст. 13 Закона N 122-ФЗ).

Полезная информация

Официальный сайт Департамента городского имущества города Москвы - www.dgi.mos.ru

С 01.01.2015 свидетельство о государственной регистрации права оформляется в форме бумажного документа на официальном бланке Росреестра с изображением Государственного герба РФ и должно содержать свой учетный номер. Какие-либо степени защиты действующим законодательством не предусмотрены.

Как собственник помещения (жилого или нежилого) вы обязаны уплачивать налог на имущество физических лиц (согласно ст. 400, 401 НК РФ).