

Как изменить назначение здания с нежилого на жилое

Прежде всего важно знать, каким именно будет новое назначение здания – индивидуальный жилой дом или многоквартирный, так как от этого может зависеть дальнейший порядок действий. После этого нужно оценить, сможете ли вы изменить назначение имеющегося здания. В первую очередь следует учитывать разрешенное использование земельного участка.

Изменить назначение здания можно как путем его реконструкции, так и путем перевода его помещений в жилые. Если вы планируете использовать здание в качестве многоквартирного дома, то потребуются перевод всех его помещений. Изменение назначения здания таким способом законодательно не урегулировано, поэтому на практике в этом случае могут возникнуть сложности при внесении изменений в ЕГРН.

Оглавление:

1. Какие условия должны быть соблюдены для изменения назначения здания с нежилого на жилое
2. Как изменить назначение здания с нежилого на жилое путем его реконструкции
3. Как изменить назначение нежилого здания на индивидуальный жилой дом, если при этом не требуется реконструкция
4. Как изменить назначение нежилого здания на многоквартирный дом путем перевода всех его помещений в жилые

1. Какие условия должны быть соблюдены для изменения

назначения здания с нежилого на жилое

В первую очередь следует проверить, какое разрешенное использование предусмотрено для земельного участка, на котором находится здание, предполагает ли оно размещение на нем индивидуального жилого или многоквартирного дома. Если нет, то вам откажут:

в выдаче разрешения на строительство, если для использования здания по новому назначению будет проводиться его реконструкция (ч. 13 ст. 51 ГрК РФ);

в переводе нежилых помещений в жилые в порядке гл. 3 ЖК РФ, если вы хотите изменить назначение здания путем перевода всех его нежилых помещений в жилые. Связано это с тем, что при переводе помещений из нежилых в жилые и наоборот должны соблюдаться требования законодательства о градостроительной деятельности, то есть и разрешенное использование земельного участка (ч. 1 ст. 22 ЖК РФ, Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 10.11.2015 N 89-КГ15-9).

У земельного участка может быть основной, условно разрешенный и вспомогательный вид разрешенного использования. По общему правилу виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются в градостроительных регламентах, которые являются частью правил землепользования и застройки. Ознакомиться с этими правилами вы можете на официальном сайте поселения или городского округа при его наличии (п. 3 ч. 2, п. 1 ч. 6 ст. 30, ч. 3 ст. 32, ч. 1 ст. 37 ГрК РФ).

Кроме того, узнать разрешенное использование земельного участка можно из выписки из ЕГРН. Так, эта информация приводится в выписке об объекте недвижимости или выписке о его основных характеристиках и зарегистрированных правах.

См. также:

Как изменить вид разрешенного использования земельного участка

Как получить выписку из ЕГРН об объекте недвижимости

Все условия, соблюдение которых необходимо при переводе нежилого помещения в жилое по правилам гл. 3 ЖК РФ, перечислены в ст. 22 ЖК РФ. Проверьте их, так как они являются основанием для отказа в переводе нежилого помещения в жилое (п. 3 ч. 1 ст. 24 ЖК РФ).

Независимо от того, каким будет новое здание – индивидуальным жилым или многоквартирным домом, жилые помещения в них должны соответствовать установленным требованиям.

2. Как изменить назначение здания с нежилого на жилое путем его реконструкции

Если для использования здания по новому назначению нужно изменить его параметры (например, возвести к нему пристройку, изменить этажность, площадь), то необходимо провести реконструкцию (п. 14 ст. 1 ГрК РФ).

Основными этапами реконструкции являются:

подготовка проектной документации и в некоторых случаях проведение ее экспертизы (ч. 1 ст. 48, ч. 1 ст. 49 ГрК РФ);

получение разрешения на строительство (по общему правилу) для осуществления работ по реконструкции (ч. 2 ст. 51 ГрК РФ);

проведение кадастровых работ после реконструкции. Это необходимо для оформления технического плана, который нужен как для получения разрешения на ввод здания в эксплуатацию, так и впоследствии для кадастрового учета изменений в ЕГРН (п. 12 ч. 3 ст. 55 ГрК РФ, п. 7.3 ч. 2 ст. 14 Закона о

госрегистрации недвижимости);

получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (ч. 1 ст. 55 ГрК РФ).

После реконструкции здания должен быть проведен кадастровый учет, в рамках которого в ЕГРН вносятся изменения в части новых данных о здании. Обращаться за кадастровым учетом изменений в этом случае должен тот орган, который выдал разрешение на ввод реконструированного здания в эксплуатацию (ч. 1 ст. 19 Закона о госрегистрации недвижимости, Письмо Минэкономразвития России от 24.04.2019 N 0Г-Д23-3893). Назначение здания может меняться в ходе реконструкции и должно быть учтено в рамках кадастрового учета изменений. Это подтверждается некоторыми судебными актами (например, Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 30.01.2019 N Ф05-22907/2018 по делу N А40-91435/2018).

Подробнее о порядке проведения реконструкции вы можете узнать в отдельном материале.

Помощник прокурора района

Сердобинцева Е.В.