

[Главная](#)[Архив](#)[Рубрики](#)[Подписка](#)[Реклама](#)[Контакты](#)[Справочник предпринимателя](#)[События](#)

## Вывод жилых помещений в нежилой фонд

Рубрика: бухучет. налоги

В Новосибирске до недавнего времени было широко распространено явление, когда организации и частные предприниматели покупали расположенные на первых этажах жилых домов квартиры, выводили их в нежилой фонд и осуществляли в уже переоборудованных помещениях предпринимательскую деятельность. Это было выгодно, поскольку такая квартира, переоборудованная в офис или магазин, при любом раскладе стоила дешевле, чем готовое офисное (нежилое) помещение.

Однако с 11 ноября 2002 г. предприниматели попали в тупиковую ситуацию - Постановлением мэрии г. Новосибирска от 11.11.02г. № 2459 было признано утратившим силу Постановление мэрии г. Новосибирска от 24.06.94г. № 837 "Об упорядочении использования жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц", и приложение к нему "О порядке и условиях использования жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, для нежилых целей". С одной стороны, вывод жилых помещений в нежилой фонд не был запрещен, даже ЖК РСФСР предусматривал такую возможность. С другой - процедура такого вывода стала нерегламентированной, и документы, в том числе поданные собственниками жилья на вывод из жилого фонда в нежилой до вступления в силу Постановления мэрии № 2459, остались без движения.

27 марта 2003 г. Постановлением главы администрации Новосибирской области № 157 был утвержден "Порядок перевода жилых помещений (домов) из жилого фонда в нежилой и оформления документов о разрешении на их реконструкцию".

Этот документ устанавливает общие требования к переводу жилых помещений (домов) из жилого фонда в нежилой и оформлению документов о разрешении на их реконструкцию на территории Новосибирской области.

Согласно принятому постановлению, дом может быть переведен в нежилой фонд в том случае, если он признается непригодным для постоянного проживания граждан.

Кроме того, в исключительных случаях возможно изменение функционального назначения здания, а также его реконструкция с устройством отдельного входа. Но только если это связано с необходимостью улучшить условия жилищно-коммунального и бытового обслуживания населения - так гласит п. 2.1.2. указанного Постановления.

В соответствии с принятым Постановлением в Новосибирской области планируется создать комиссии, в функции которых будет входить рассмотрение вопросов перевода в нежилой фонд. В состав комиссий должны войти представители департамента экономического развития администрации области, исполнительного органа местного самоуправления, а также специалисты служб, осуществляющих функции управления жилищным фондом, - комитета архитектуры, БТИ, органов пожарного и санэпиднадзора.

Для вывода жилых помещений в нежилой фонд собственник такого помещения должен представить в межведомственную комиссию следующие документы:

- Заявление с указанием причин перевода жилых помещений в нежилой фонд и технико-экономическим обоснованием;
- Документ, подтверждающий имеющиеся у заявителя права на жилые помещения;
- Технический паспорт или выписку из него с указанием технического состояния соответствующего помещения;
- Документы, подтверждающие отсутствие регистрации по месту жительства в переводимом жилом помещении физических лиц.
- Для реконструкции переводимых в нежилой фонд жилых помещений, помимо приведенных выше документов, необходимо представить:
- Эскизный проект реконструкции;
- Документальное подтверждение об уведомлении жильцов смежных квартир о предстоящей реконструкции.

Межведомственная комиссия должна рассмотреть заявление о выводе жилых помещений в нежилой фонд в течение 14 дней, оплата за рассмотрение заявления не взимается.

В случае положительного решения о выводе жилых помещений в нежилой фонд глава муниципального образования, на территории которого находится выводимое жилое помещение, в недельный срок направляет ходатайство и протокол межведомственной комиссии в департамент экономического развития и промышленности администрации НСО.

Положительное решение по существу ходатайства исполнительного органа местного самоуправления муниципального образования оформляется постановлением главы администрации НСО.

При реконструкции выводимого в нежилой фонд жилого помещения их собственники (а равно и организации, в чьем хозяйственном ведении или оперативном управлении находится соответствующее жилое помещение) должны также иметь в наличии разработанный лицензированной проектной организацией рабочий проект, согласованный в органах СЭС и управлении государственной межведомственной экспертизы. Только при наличии такого проекта они вправе приступать к реконструкции.

Принятие реконструированного объекта в эксплуатацию осуществляется соответствующей комиссией в течение 2-х недель при условии отсутствия отклонений от рабочего проекта.

Таким образом, на территории нашей области стал действовать единообразный порядок вывода жилых помещений в нежилой фонд.

Контроль за исполнением Постановления главы администрации Новосибирской области № 157 возложен на замглавы администрации Вадима Федорова.

В.Е. Молостова,  
начальник юридического отдела ООО "Финансовые консультанты"

### КРАТЦЕ

28.04.2009 - **[В НСО появилась законодательная база для создания платных дорог](#)**

28.04.2009 - **[Срок действия государственной гарантии застройщикам увеличен до 8 месяцев](#)**

28.04.2009 - **[В Новосибирске расследуют уголовное дело о рейдерском захвате предприятий, принадлежащих эстонским компаниям](#)**

28.04.2009 - **[Продажи новых иномарок в НСО в I квартале упали на 50%](#)**

27.04.2009 - **[Бывшие сотрудники New York Pizza снова устроит пикет](#)**

27.04.2009 - **[Обламинистрация потратит на капремонт и расселение более 1,5 млрд рублей](#)**

27.04.2009 - **[В Новосибирске открылся греческий визовый центр](#)**

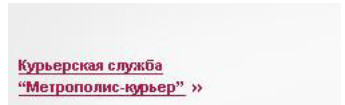
27.04.2009 - **[Банк Москвы подал в суд иск к двум компаниям холдинга "ЭСТАР"](#)**

27.04.2009 - **[Ввоз иномарок сократился в 8,5 раз](#)**

27.04.2009 - **[Новосибирским предприятиям-должникам отключили газ](#)**

**[Все новости Кратце](#)**

ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ДОМ «ЭПИГРАФ»



ПОИСК ПО САЙТУ

Найти

КОНТАКТ

**Вопрос редактору:**

✉ **Обратная связь**

✉ **redaktor@epig.ru**

☎ **+7 (383) 224-84-83**

КУРСЫ ВАЛЮТ

## Последние статьи данной рубрики

- [Вакансий больше, безработных – меньше](#)
- [Будь профессионалом с Технологией Проф](#)
- [Показатель налоговой нагрузки по видам деятельности носит рекомендательный характер](#)
- [Календарь налогоплательщика на апрель 2009 года](#)
- [Исполнение бюджета Новосибирской области и пополнение доходов казны](#)

[Все статьи номера \[№18 \(417\) от 19.05.2003\]](#)

[Все статьи данной рубрики](#)

<b>28.04.2009</b>	
EUR	USD
43.8783	33.3904



## Подписка на издание

Хотите получать «Эпиграф»?

Заполните форму заявки на бесплатную доставку открытой версии газеты

Наименование организации

Вид деятельности

Почтовый адрес для доставки в Новосибирске

Контактное лицо

Получатели (читатели) газеты

Телефон

Введите число изображенное на картинке

4 7 2 9 9 8

Отправить

© Copyright 1999-2008 [Создание и поддержка электронной версии - компания "Айкон"](#)

Saved from <http://www.epigraph.info/articles/-/year/2003/cid/4/id/18072/>  
Tue Apr 28 2009 17:39:03 GMT+0700  
Saved by UnMHT Ver.5.2.0