

**Изменение назначения объекта недвижимости с «жилого» на «нежилое»**

В соответствии с частью 1 статьи 22 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) для перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение предусмотрен разрешительный порядок с учетом требований ЖК РФ и законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности.

В отношении перевода жилого здания в нежилое и нежилого здания в жилое такая процедура не предусмотрена. Перевод жилого здания в нежилое и нежилого здания в жилое предполагает изменение его функционального назначения и соответственно вида разрешенного использования, в связи с чем такое изменение должно осуществляться путем проведения реконструкции, порядок осуществления которой установлен положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ).

Реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства в объект капитального строительства, имеющий иное функциональное назначение, должна осуществляться в общем порядке на основании выданного уполномоченным органом разрешения на строительство, в целях получения которого застройщику требуется наряду с заявлением представить перечень документов, предусмотренный частью 7 статьи 51 ГрК РФ.

Таким образом, в случае перевода объекта индивидуального жилищного строительства в нежилое здание необходимо:

- изменить вид разрешенного использования земельного участка (если это допускается правилами землепользования и застройки и градостроительным регламентом);

- в соответствии со статьей 51 ГрК РФ получить разрешение на реконструкцию и последующий ввод объекта в эксплуатацию.

Заместитель руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области **Татьяна Кривова** отмечает, что н*ельзя изменить назначение здания с «жилого» на «нежилое» на основании проектной документации, в которой специализированной организацией сделано заключение об отсутствии конструктивных изменений, дана оценка характеристик надежности и безопасности и т.п., так как это является нарушением разрешительного порядка.*

С уважением,

Балановский Ян Олегович,

Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области

Mob: +7(987) 378-56-60

E-mail: balanovsky.y@r34.rosreestr.ru