

[ссылка на документ](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=MolCHaMxMcnMTdjsuEQcXw%3d%3d)

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**ПРИКАЗ**

**от 26 июля 2022 г.**
**№ 798**

**Об утверждении Положения о порядке перевода нежилых помещений и (или) нежилых домов в жилые**

САЗ (19.09.2022) № 22-36

В соответствии со статьей [25 Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=gfF5rCyMiUl20SJ%2blpFTPA%3d%3d#p181" \o "(ВСТУПИЛ В СИЛУ 22.07.2002) О введении в действие Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики), с [Постановлением Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 декабря 2017 года № 376 "Об утверждении Положения, структуры и предельной штатной численности Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики"](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=VQI7yMP4W6P93m%2foB6wvmA%3d%3d" \o "(ВСТУПИЛ В СИЛУ 01.01.2018) Об утверждении Положения, структуры и предельной штатной численности Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики) (САЗ 18-1) с изменениями и дополнениями, внесенными [постановлениями Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 декабря 2017 года № 377](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=lcP%2fESKOGJSeVJV0acY9wg%3d%3d" \o "(ВСТУПИЛ В СИЛУ 10.03.2018) О внесении изменений в Постановление Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 декабря 2017 года № 376 «Об утверждении Положения, структуры  и предельной штатной численности Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики») (САЗ 18-1), [от 7 июня 2018 года № 187](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=30R6LzGDi8I9j2XFCpK6bQ%3d%3d" \o "(ВСТУПИЛ В СИЛУ 12.06.2018) О внесении изменений и дополнений в Постановление Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 декабря 2017 года № 376 «Об утверждении Положения, структуры и предельной штатной численности Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики») (САЗ 18-23), [от 14 июня 2018 года № 201](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=YLkRS4n7EJoXVIHGNg5pgg%3d%3d" \o "(ВСТУПИЛ В СИЛУ 21.06.2018) О внесении изменения и дополнений в Постановление Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 декабря 2017 года № 376 «Об утверждении Положения, структуры и предельной штатной численности Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики») (САЗ 18-25), [от 6 августа 2018 года № 269](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=kJS25nz7fR8gj%2f07XYtawQ%3d%3d" \o "(ВСТУПИЛ В СИЛУ 13.08.2018) О внесении изменений и отмене некоторых правовых актов Приднестровской Молдавской Республики) (САЗ 18-32), [от 10 декабря 2018 года № 434](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=5BYsPCHm6Y2uw4GBNVyTbA%3d%3d" \o "(ВСТУПИЛ В СИЛУ 11.02.2019) О внесении изменения в Постановление Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 декабря 2017 года № 376 «Об утверждении Положения, структуры и предельной штатной численности Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики») (САЗ 18-50), [от 26 апреля 2019 года № 145](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=fJbeuCeXqPQfZIv9b9YsAw%3d%3d" \o "(ВСТУПИЛ В СИЛУ 27.04.2019) О внесении изменений в Постановление Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 декабря 2017 года № 376 «Об утверждении Положения, структуры и предельной штатной численности Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики»)(САЗ 19-16), [от 31 мая 2019 года № 186](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=%2fvMo%2bWmeXSG6Jfc9ZA9OaQ%3d%3d" \o "(ВСТУПИЛ В СИЛУ 07.06.2019) О внесении изменения в Постановление Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 декабря 2017 года № 376 «Об утверждении Положения, структуры и предельной штатной численности Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики») (САЗ 19-21), [от 22 ноября 2019 года № 405](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=0RdorV7BNe5JYeuQOXMhKg%3d%3d" \o "(ВСТУПИЛ В СИЛУ 01.01.2020) О внесении изменений в Постановление Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 декабря 2017 года № 376 «Об утверждении Положения, структуры и предельной штатной численности Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики») (САЗ 19-46), [от 26 декабря 2019 года № 457](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=Sl2QlHzeFlIM3aW2FsbuIQ%3d%3d" \o "(ВСТУПИЛ В СИЛУ 28.12.2019) О внесении изменения и дополнений в Постановление Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 декабря 2017 года № 376 «Об утверждении Положения, структуры и предельной штатной численности Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики») (САЗ 19-50), [от 26 декабря 2019 года № 459](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=TBr18%2bWvaXYXdcj1%2bFWt2w%3d%3d" \o "(ВСТУПИЛ В СИЛУ 01.01.2020) О внесении дополнений в Постановление Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 декабря 2017 года № 376 «Об утверждении Положения, структуры и предельной штатной численности Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики») (САЗ 20-1), [от 25 февраля 2020 года № 40](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=SI2aZJpzRO8Wq9hxPfAclg%3d%3d" \o "(ВСТУПИЛ В СИЛУ 26.02.2020) О внесении изменений в Постановление Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 декабря 2017 года № 376 «Об утверждении Положения, структуры и предельной штатной численности Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики») (САЗ 20-9), [от 6 июля 2020 года № 231](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=43cil10Zloz2jrn33Tq01g%3d%3d" \o "(ВСТУПИЛ В СИЛУ 07.07.2020) О внесении изменения в Постановление Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 декабря 2017 года № 376 «Об утверждении Положения, структуры и предельной штатной численности Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики») (САЗ 20-28), [от 10 ноября 2020 года № 395](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=BNDUwVIOfQ9siV1DME%2fkzw%3d%3d" \o "(ВСТУПИЛ В СИЛУ 10.11.2020) О внесении изменения в Постановление Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 декабря 2017 года № 376 «Об утверждении Положения, структуры и предельной штатной численности Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики») (САЗ 20-46), [от 20 января 2021 года № 9](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=vIRhqjp3oth7VU8FqIpxvQ%3d%3d" \o "(ВСТУПИЛ В СИЛУ 21.01.2021) О внесении изменения в Постановление Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 декабря 2017 года № 376 «Об утверждении Положения, структуры и предельной штатной численности Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики») (САЗ 21-3), [от 30 июля 2021 года № 255](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=RfP8Qb49xhV3nUWCEsyRuQ%3d%3d" \o "(ВСТУПИЛ В СИЛУ 01.08.2021) О внесении изменений и дополнений в Постановление Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 декабря 2017 года № 376  «Об утверждении Положения, структуры и предельной штатной численности Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики») (САЗ 21-30), [от 30 декабря 2021 года № 424](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=ar6N0%2feyKMB1FOSvDFBnag%3d%3d" \o "(ВСТУПИЛ В СИЛУ 01.01.2022) О внесении изменения в Постановление Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 декабря 2017 года № 376 «Об утверждении Положения, структуры и предельной штатной численности Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики») (САЗ 21-52), [от 24 января 2022 года № 19](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=UWCnc3fzINBIRigWWYA2YQ%3d%3d" \o "(ВСТУПИЛ В СИЛУ 24.01.2022) О внесении изменения в Постановление Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 декабря 2017 года № 376 «Об утверждении Положения, структуры и предельной штатной численности Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики») (САЗ 22-3), 14 апреля 2022 года № 133 (САЗ 22-14), [от 9 июня 2022 года № 210](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=yDGV1sAdCsmjYckpPxk17g%3d%3d" \o "(ВСТУПИЛ В СИЛУ 11.06.2022) О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Приднестровской Молдавской Республики) (САЗ 22-22), приказываю:

1. Утвердить Положение о порядке перевода нежилых помещений и (или) нежилых домов в жилые согласно Приложению к настоящему Приказу.

2. Направить настоящий Приказ на государственную регистрацию и официальное опубликование в Министерство юстиции Приднестровской Молдавской Республики.

3. Настоящий Приказ вступает в силу со дня, следующего за днем его официального опубликования.

**Заместитель Председателя Правительства**
**Приднестровской Молдавской Республики -**
**министр С.А. Оболоник**

г. Тирасполь
26 июля 2022 г.
№ 798

Приложение к
Приказу Министерства экономического
развития Приднестровской Молдавской
Республики
от 26 июля 2022 года № 798

# **Положение****о порядке перевода нежилых помещений и (или) нежилых домов в жилые**

## **1. Общие положения**

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Приднестровской Молдавской Республики, СНиП ПМР 31-05-2010 "Здания жилые многоквартирные", СНиП ПМР 31-05-2010 Часть II "Дома жилые одноквартирные" и устанавливает общие требования к принятию решений о переводе нежилых помещений и (или) нежилых домов в жилые на территории Приднестровской Молдавской Республики.

2. Настоящее Положение определяет порядок перевода нежилых помещений и (или) нежилых домов в жилые, независимо от формы собственности помещения (дома).

3. Принятие решения о переводе нежилых помещений и (или) нежилых домов в жилые, либо об отказе в переводе нежилых помещений и (или) нежилых домов в жилые принимается государственной администрацией города (района) Приднестровской Молдавской Республикой (далее - государственная администрация города (района)).

## **2. Основные термины и понятия**

5. Для целей настоящего Положения используются следующие основные термины и понятия:

а) заявитель - собственник нежилого помещения и (или) нежилого дома;

б) нежилое помещение и (или) нежилой дом - отдельно стоящие (изолированные) помещения, которые получили статус при сдаче его признаным статус нежилых помещений в эксплуатацию либо переведены в статус нежилых помещений в порядке, установленном законодательством и не предназначенное для постоянного и временного проживания граждан;

в) помещение, примыкающее к помещению, переводимому из нежилого помещения в жилое - помещение, имеющее общую с переводимым помещением стену или расположенное непосредственно над или под переводимым помещением;

г) перевод нежилого помещения и (или) нежилого дома в жилое помещение и (или) жилой дом - изменение статуса, функционального назначения помещения (дома), утвержденного в установленном порядке;

д) межведомственная комиссия - комиссия, создаваемая при государственной администрации города (района) с целью определения технической возможности использования нежилого помещения и (или) нежилого дома в жилых целях;

е) функциональное назначение помещения - функциональная предопределенность использования помещения в соответствии с проектным решением.

## **3. Порядок, условия и основания для перевода нежилых помещений и (или) нежилых домов в жилые**

6. В соответствии с настоящим Положением допускается перевод в жилые помещения и (или) жилые дома:

а) нежилых помещений и (или) нежилых домов, отвечающих нормативно-техническим требованиям, установленным строительными, санитарно-эпидемиологическим, экологическими и пожарными нормами и правилами, предъявляемым к жилым помещениям;

б) нежилых домов с этажностью не выше 2 (двух) этажей в жилые без наличия централизованных инженерных сетей водопровода и канализированных уборных, в случае расположения этих домов на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.

7. Для целей перевода нежилых помещений и (или) нежилых домов в жилые не допускается:

а) объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами, изменение местоположения санитарно-технических узлов без осуществления мероприятий по гидро-, шумо- и виброизоляции, обеспечения их системами вентиляции, а также усиления перекрытий, на которых установлено оборудование санитарно-технических узлов;

б) размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах с отметкой пола помещения, расположенного на первом этаже, ниже планировочной отметки земли.

## **4. Порядок оформления документов для перевода нежилых помещений и (или) нежилых домов в жилые**

8 Перевод нежилых помещений и (или) нежилых домов в жилые осуществляется решением главы государственной администрации города (района).

9. Для рассмотрения вопроса о переводе нежилых помещений и (или) нежилых домов в жилые заявитель или уполномоченное им лицо предоставляет в профильное подразделение государственной администрации города (района) (далее - профильное подразделение) следующие документы:

а) заявление, оформленное согласно Приложению № 1 к настоящему Положению;

б) копию паспорта гражданина Приднестровской молдавской Республики (иностранного гражданина) - собственника нежилого помещения и (или) нежилого дома, или доверенность на ведение дела и копию паспорта гражданина Приднестровской молдавской Республики (иностранного гражданина) - владельца доверенности (если обращается лицо, уполномоченное собственником);

в) документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица (если собственник жилого помещения (жилого дома) - юридическое лицо;

г) характеристику нежилого помещения и (или) нежилого дома (Приложение № 2 к настоящему Положению), копию технического паспорта нежилого помещения (нежилого дома);

д) инвентаризационный план нежилого помещения и (или) нежилого дома;

е) акт санитарного обследования нежилого помещения и (или) нежилого дома, выданный органом, в ведении которого находятся вопросы санитарно-эпидемиологического контроля;

ж) разрешение органа государственной власти, в ведении которого находятся вопросы государственного пожарного надзора;

з) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащая, в том числе, сведения о наличии или отсутствии обременений (залога, ареста, спора) на нежилое помещение и (или) нежилой дом.

и) письменное согласие совладельцев нежилого помещения и (или) нежилого дома, если нежилое помещение или нежилой дом находятся в долевой собственности;

к) согласие собственников помещений многоквартирного жилого дома (либо уполномоченных ими лиц), примыкающих к переводимому нежилому помещению, заверенное управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным (жилищно-строительным) кооперативом, которые осуществляют управление многоквартирным жилым домом (далее - управляющая организация).

Согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод нежилого помещения в жилое оформляется собственником помещения, примыкающего к переводимому помещению, в письменной произвольной форме, позволяющей определить его волеизъявление. В этом согласии указываются фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения, примыкающего к переводимому помещению, полное наименование и регистрационный номер юридического лица - собственника помещения, примыкающего к переводимому помещению, паспортные данные собственника указанного помещения, телефонный номер собственника примыкающего помещения, реквизиты документов, подтверждающих право собственности на указанное помещение.

Получение согласия собственников возможно, в том числе, путем направления заказного письма в их адрес (по месту регистрации) с уведомлением о вручении (далее - заказное письмо).

В случае получения извещения почтовой организации о возврате заказного письма в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, заявителю необходимо повторно направить заказное письмо о предоставлении согласия.

В случае невозможности вручения заказного письма повторно, заявитель предоставляет 2 (два) извещения почтовой организации о возврате заказных писем в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, с приложением данных писем. В данном случае, согласие собственников квартир считается полученным ввиду соблюдения предусмотренных условий его получения.

Заявитель или уполномоченное им лицо обязан предоставить управляющей организации согласие всех собственников квартир, примыкающих к переводимому помещению, одновременно. Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней заверяет представленные заявителем (или уполномоченным им лицом) согласия собственников квартир (либо уполномоченных ими лиц), примыкающих к переводимому помещению.

10. Документы, представленные в профильное подразделение, принимаются по описи, копия которой вручается заявителю с отметкой о дате приема документов, и регистрируются в специальной книге приема документов.

11. Основаниями для отказа в приеме документов, необходимых для перевода нежилого помещения и (или) нежилого дома в жилое помещение (жилой дом), являются:

а) представление не в полном объеме перечня документов, указанных в пункте 9 настоящего Положения;

б) несоответствие представленных документов предъявляемым к ним требованиям (отсутствие подписей уполномоченных лиц, печатей и штампов, утвержденных в установленном порядке).

В случае выявления хотя бы одного из оснований для отказа, указанных в части первой настоящего пункта, профильное подразделение не принимает такое заявление с разъяснением причин отказа и предлагает в пятидневный срок представить документы, которые отсутствуют либо оформлены ненадлежащим образом.

В случае непредставления в пятидневный срок отсутствующих и (или) надлежаще оформленных документов, заявителю возвращается пакет документов с разъяснением причин отказа в приеме документов.

Отказ в приеме документом не запрещает заявителю (или уполномоченному им лицу) повторно обратиться за выдачей решения о переводе нежилого помещения и (или) нежилого дома в жилое помещение (жилой дом) после устранения выявленных недостатков.

## **5. Порядок принятия решения о переводе или об отказе в переводе нежилого помещения и (или) нежилого дома в жилое**

12. Решение о переводе или об отказе в переводе помещения (дома) из нежилого в жилой принимается по результатам рассмотрения представленного заявителем или уполномоченным им лицом пакета документов не позднее 1 (одного) месяца со дня регистрации полного пакета документов.

13. Профильное подразделение рассматривает представленный пакет документов и в течение 3 (трех) рабочих дней:

а) направляет его в Межведомственную комиссию по определению технической возможности использования нежилого помещения и (или) нежилого дома в жилых целях;

б) уведомляет Государственную службу регистрации и нотариата Министерства юстиции Приднестровской Молдавской Республики о прекращении регистрации каких-либо сделок с переводимым нежилым помещением и (или) нежилым домом до его перерегистрации или до получения уведомления от профильного подразделения об отзыве заявления собственником или уполномоченным им лицом, либо об отказе в переводе.

14. Межведомственная комиссия в течение 10 (десяти) календарных дней представляет в профильное подразделение Акт общего осмотра нежилого помещения и (или) нежилого дома, переводимого в жилое (далее - Акт), оформленный согласно Приложению № 3 к настоящему Положению, и протокол с выводами и предложениями, утвержденный председателем межведомственной комиссии.

15. Профильное подразделение на основании Акта в течение 9 (девяти) рабочих дней рассматривает вопрос о наличии либо отсутствии оснований для перевода нежилого помещения и (или) нежилого дома в жилое помещение (жилой дом) и принимает решение о выдаче решения о переводе или об отказе в переводе нежилого помещения и (или) нежилого дома в жилое.

16. В случае если выявлено наличие в представленных документах недостоверной или искаженной информации, наличие в заявлении и прилагаемых к нему документах исправлений, а также повреждений, не позволяющих однозначно истолковать документы, является основанием для отказа в выдаче решения о переводе нежилого помещения и (или) нежилого дома в жилое, принимается решение об отказе в выдаче решения о переводе нежилого помещения и (или) нежилого дома в жилое, при этом заявителю возвращаются все документы и письменное обоснование причин отказа.

После устранения причин, послуживших основанием для отказа в выдаче решения о переводе, заинтересованные лица могут повторно обратиться в профильное подразделение с аналогичным заявлением.

Отказ в переводе нежилого помещения и (или) нежилого дома в жилое может быть обжалован в суде.

17. В случае если оснований для отказа в выдаче решения о переводе нежилого помещения и (или) нежилого дома в жилое не выявлено, то принимается решение об оформлении и выдаче решения о переводе нежилого помещения и (или) нежилого дома в жилое.

18. Копия решения главы государственной администрации города (района) о переводе нежилого помещения и (или) нежилого дома в жилое в обязательном порядке направляется:

а) в адрес организации, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, по месту нахождения переводимого помещения (дома);

б) в адрес управляющей организации;

в) в адрес исполнительного органа государственной власти, осуществляющего функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

## **6. Состав и порядок работы межведомственной комиссии**

19. Межведомственная комиссия рассматривает вопросы по оценке и обследованию нежилых помещений и (или) нежилых домов в целях определения технической возможности изменения функционального назначения нежилого помещения и (или) нежилого дома и использования нежилого помещения и (или) нежилого дома в жилых целях.

Персональный состав межведомственной комиссии утверждается правовым актом соответствующей государственной администрации города (района).

20. В состав межведомственной комиссии включаются:

а) председатель межведомственной комиссии - заместитель главы государственной администрации города (района);

б) представители структурных подразделений государственной администрации города (района), уполномоченных в сфере архитектуры и градостроительства;

в) представители организации, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию объекта недвижимости;

г) представители органа государственной власти, в ведении которого находятся вопросы государственного пожарного надзора;

д) представители органа государственной власти, в ведении которого находятся вопросы санитарно-эпидемиологического контроля.

21. В случае необходимости, межведомственная комиссия вправе привлечь к своей работе представителей иных организаций и исполнительных органов государственной власти в пределах их компетенции.

22. Решение межведомственной комиссии оформляется Актом по форме, согласно Приложению № 3 к настоящему Положению.

23. Член межведомственной комиссии, не согласный с принятым межведомственной комиссией решением, может выразить свое особое мнение, которое прилагается к Акту и является его неотъемлемой частью.

24. Решение межведомственной комиссии может быть обжаловано заявителем путем обращения к главе государственной администрации города (района) либо в судебном порядке.

25. Члены Межведомственной комиссии несут предусмотренную законом ответственность за несоблюдение законодательства Приднестровской Молдавской Республики.

## **7. Порядок дальнейшего использования нежилых помещений и (или) нежилых домов**

26. После получения решения о переводе нежилого помещения и (или) нежилого дома в жилое помещение (жилой дом) заявитель (или уполномоченное им лицо) должен выполнить следующие мероприятия:

а) обратиться в организацию, осуществляющую технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, по месту нахождения переводимого помещения (дома) для внесения изменений в техническую документацию;

б) осуществить регистрацию жилого помещения (жилого дома) в Государственной службе регистрации и нотариата Министерства юстиции Приднестровской Молдавской Республики.

[Приложение № 1](https://pravopmr.ru/Content/Documents/2022/mer/2022-07-26_798_1.docx)
к Положению о порядке перевода
нежилых помещений и (или) нежилых домов в жилые

[Приложение № 2](https://pravopmr.ru/Content/Documents/2022/mer/2022-07-26_798_2.docx)
к Положению о порядке перевода
нежилых помещений и (или) нежилых домов в жилые

[Приложение № 3](https://pravopmr.ru/Content/Documents/2022/mer/2022-07-26_798_3.docx)
к Положению о порядке перевода
нежилых помещений и (или) нежилых домов в жилые