Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ

**Статья 22. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение**

См. [Энциклопедии](http://ivo.garant.ru/#/document/57590987/entry/0), [позиции высших судов](http://ivo.garant.ru/#/document/77531730/entry/0) и другие [комментарии](http://ivo.garant.ru/#/multilink/12138291/paragraph/1094477144/number/2) к статье 22 ЖК РФ

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований настоящего Кодекса и [законодательства](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/entry/0) о градостроительной деятельности.

Часть 2 изменена с 9 июня 2019 г. - [Федеральный закон](http://ivo.garant.ru/#/document/72253902/entry/2) от 29 мая 2019 г. N 116-ФЗ

[См. предыдущую редакцию](http://ivo.garant.ru/#/document/77681202/entry/2202)

2. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц. В помещение после его перевода из жилого помещения в нежилое помещение должна быть исключена возможность доступа с использованием помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям.

3. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

[Федеральным законом](http://ivo.garant.ru/#/document/70700460/entry/16) от 21 июля 2014 г. N 217-ФЗ статья 22 настоящего Кодекса дополнена частью 3.1

3.1. Перевод жилого помещения в наемном доме социального использования в нежилое помещение не допускается.

[Федеральным законом](http://ivo.garant.ru/#/document/71437484/entry/142) от 6 июля 2016 г. N 374-ФЗ статья 22 настоящего Кодекса дополнена частью 3.2, [вступающей в силу](http://ivo.garant.ru/#/document/71437484/entry/191) с 20 июля 2016 г.

3.2. Перевод жилого помещения в нежилое помещение в целях осуществления религиозной деятельности не допускается.

4. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным [требованиям](http://ivo.garant.ru/#/document/12144695/entry/200) или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

**Статья 23. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение**

См. [Энциклопедии](http://ivo.garant.ru/#/document/57590988/entry/0), [позиции высших судов](http://ivo.garant.ru/#/document/77531873/entry/0) и другие [комментарии](http://ivo.garant.ru/#/multilink/12138291/paragraph/1094477145/number/2) к статье 23 ЖК РФ

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий перевод помещений).

[Федеральным законом](http://ivo.garant.ru/#/document/70207730/entry/231) от 28 июля 2012 г. N 133-ФЗ в часть 2 статьи 23 настоящего Кодекса внесены изменения, [вступающие в силу](http://ivo.garant.ru/#/document/70207730/entry/412) с 1 января 2013 г.

[См. текст части в предыдущей редакции](http://ivo.garant.ru/#/document/5761726/entry/2302)

2. Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации [порядке](http://ivo.garant.ru/#/document/55172242/entry/1000) соглашением о взаимодействии представляет:

1) заявление о переводе помещения;

2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);

4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения);

Часть 2 дополнена пунктом 6 с 9 июня 2019 г. - [Федеральный закон](http://ivo.garant.ru/#/document/72253902/entry/31) от 29 мая 2019 г. N 116-ФЗ

6) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение;

Часть 2 дополнена пунктом 7 с 9 июня 2019 г. - [Федеральный закон](http://ivo.garant.ru/#/document/72253902/entry/31) от 29 мая 2019 г. N 116-ФЗ

7) согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение.

[Федеральным законом](http://ivo.garant.ru/#/document/71436032/entry/952) от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ в часть 2.1 статьи 23 настоящего Кодекса внесены изменения, [вступающие в силу](http://ivo.garant.ru/#/document/71436032/entry/1253) с 1 января 2017 г.

[См. текст части в предыдущей редакции](http://ivo.garant.ru/#/document/57401781/entry/2321)

2.1. Заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные [пунктами 3](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/23023) и [4 части 2](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/23024) настоящей статьи, а также в случае, если право на переводимое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, документы, предусмотренные [пунктом 2 части 2](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/23022) настоящей статьи. Для рассмотрения заявления о переводе помещения орган, осуществляющий перевод помещений, запрашивает следующие документы (их копии или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены заявителем по собственной инициативе:

1) правоустанавливающие документы на переводимое помещение, если право на него зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

2) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);

3) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение.

Статья 23 дополнена частью 2.2 с 26 апреля 2019 г. - [Федеральный закон](http://ivo.garant.ru/#/document/72253902/entry/32) от 29 мая 2019 г. N 116-ФЗ

2.2. Примыкающими к переводимому помещению признаются помещения, имеющие общую с переводимым помещением стену или расположенные непосредственно над или под переводимым помещением. Согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение 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 основной государственный регистрационный номер юридического лица - собственника помещения, примыкающего к переводимому помещению, паспортные данные собственника указанного помещения, номер принадлежащего собственнику указанного помещения, реквизиты документов, подтверждающих право собственности на указанное помещение.

[Федеральным законом](http://ivo.garant.ru/#/document/70100055/entry/16012) от 3 декабря 2011 г. N 383-ФЗ (в редакции [Федерального закона](http://ivo.garant.ru/#/document/70207730/entry/200006344) от 28 июля 2012 г. N 133-ФЗ) часть 3 статьи 23 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, [вступающей в силу](http://ivo.garant.ru/#/document/70100055/entry/2805) с 1 января 2013 г.

[См. текст части в предыдущей редакции](http://ivo.garant.ru/#/document/5761726/entry/2303)

3. Орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать от заявителя представление других документов кроме документов, истребование которых у заявителя допускается в соответствии с [частью 2](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/2302) настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении от заявителя документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений, а также с указанием перечня сведений и документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром. Государственные органы, органы местного самоуправления и подведомственные государственным органам или органам местного самоуправления организации, в распоряжении которых находятся документы, указанные в [части 2.1](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/2321) настоящей статьи, обязаны направить в порядке межведомственного информационного взаимодействия в орган, осуществляющий перевод помещений, запрошенные ими сведения и документы. Запрошенные сведения и документы могут представляться на бумажном носителе, в форме электронного документа либо в виде заверенных уполномоченным лицом копий запрошенных документов, в том числе в форме электронного документа.

[Федеральным законом](http://ivo.garant.ru/#/document/70100055/entry/16013) от 3 декабря 2011 г. N 383-ФЗ (в редакции [Федерального закона](http://ivo.garant.ru/#/document/70207730/entry/200006345) от 28 июля 2012 г. N 133-ФЗ) часть 4 статьи 23 настоящего Кодекса изложена в новой редакции, [вступающей в силу](http://ivo.garant.ru/#/document/70100055/entry/2805) с 1 января 2013 г.

[См. текст части в предыдущей редакции](http://ivo.garant.ru/#/document/5761726/entry/2304)

4. Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с [частями 2](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/2302) и [2.1](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/2321) настоящей статьи документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления в данный орган документов, обязанность по представлению которых в соответствии с настоящей статьей возложена на заявителя. В случае представления заявителем документов, указанных в части 2 настоящей статьи, через многофункциональный центр срок принятия решения о переводе или об отказе в переводе помещения исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий перевод помещений.

[Федеральным законом](http://ivo.garant.ru/#/document/70207730/entry/2312) от 28 июля 2012 г. N 133-ФЗ в часть 5 статьи 23 настоящего Кодекса внесены изменения, [вступающие в силу](http://ivo.garant.ru/#/document/70207730/entry/412) с 1 января 2013 г.

[См. текст части в предыдущей редакции](http://ivo.garant.ru/#/document/5761726/entry/2305)

5. Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия одного из указанных в [части 4](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/2304) настоящей статьи решений выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений. В случае представления заявления о переводе помещения через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем. Форма и содержание данного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.

Об утверждении [формы](http://ivo.garant.ru/#/document/12141483/entry/1000) уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение см. [постановление](http://ivo.garant.ru/#/document/12141483/entry/0) Правительства РФ от 10 августа 2005 г. N 502

[6](http://ivo.garant.ru/#/document/70207528/entry/0). В случае необходимости проведения переустройства, и (или) перепланировки переводимого помещения, и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения указанный в [части 5](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/2305) настоящей статьи документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

7. Предусмотренный [частью 5](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/2305) настоящей статьи документ подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ.

8. Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, документ, указанный в [части 5](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/2305) настоящей статьи, является основанием проведения соответствующих переустройства, и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося заявителем в соответствии с [пунктом 5 части 2](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/23025) настоящей статьи, и (или) иных работ с учетом перечня таких работ, указанных в предусмотренном [частью 5](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/2305) настоящей статьи документе.

[Федеральным законом](http://ivo.garant.ru/#/document/71436032/entry/953) от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ в часть 9 статьи 23 настоящего Кодекса внесены изменения, [вступающие в силу](http://ivo.garant.ru/#/document/71436032/entry/1253) с 1 января 2017 г.

[См. текст части в предыдущей редакции](http://ivo.garant.ru/#/document/57401781/entry/2309)

9. Завершение указанных в [части 8](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/2308) настоящей статьи переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений (далее - акт приемочной комиссии). Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы (далее - орган регистрации прав). Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

10. При использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

**Статья 24. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение**

См. [Энциклопедии](http://ivo.garant.ru/#/document/57590989/entry/0), [позиции высших судов](http://ivo.garant.ru/#/document/77531823/entry/0) и другие [комментарии](http://ivo.garant.ru/#/multilink/12138291/paragraph/1094477146/number/2) к статье 24 ЖК РФ

1. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае:

[Федеральным законом](http://ivo.garant.ru/#/document/70100055/entry/1602) от 3 декабря 2011 г. N 383-ФЗ в пункт 1 части 1 статьи 24 настоящего Кодекса внесены изменения, [вступающие в силу](http://ivo.garant.ru/#/document/70100055/entry/2805) с 1 января 2013 г.

[См. текст пункта в предыдущей редакции](http://ivo.garant.ru/#/document/5761726/entry/24011)

1) непредставления определенных [частью 2 статьи 23](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/2302) настоящего Кодекса документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;

[Федеральным законом](http://ivo.garant.ru/#/document/70100055/entry/16022) от 3 декабря 2011 г. N 383-ФЗ часть 1 статьи 24 настоящего Кодекса дополнена пунктом 1.1, [вступающим в силу](http://ivo.garant.ru/#/document/70100055/entry/2805) с 1 января 2013 г.

1.1) поступления в орган, осуществляющий перевод помещений, ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение в соответствии с [частью 2 статьи 23](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/2302) настоящего Кодекса, если соответствующий документ не представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в переводе помещения по указанному основанию допускается в случае, если орган, осуществляющий перевод помещений, после получения указанного ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение в соответствии с частью 2 статьи 23 настоящего Кодекса, и не получил от заявителя такие документ и (или) информацию в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоблюдения предусмотренных [статьей 22](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/22) настоящего Кодекса условий перевода помещения;

Пункт 4 изменен с 8 января 2019 г. - [Федеральный закон](http://ivo.garant.ru/#/document/72139470/entry/6) от 27 декабря 2018 г. N 558-ФЗ

[См. предыдущую редакцию](http://ivo.garant.ru/#/document/77665126/entry/24014)

4) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме требованиям законодательства.

2. Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные [частью 1](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/2401) настоящей статьи.

3. Решение об отказе в переводе помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Наименование изменено с 8 января 2019 г. - [Федеральный закон](http://ivo.garant.ru/#/document/72139470/entry/7) от 27 декабря 2018 г. N 558-ФЗ

[См. предыдущую редакцию](http://ivo.garant.ru/#/document/77665126/entry/400)