



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ

пл. Островского, д.11, Санкт-Петербург, 191023  
Тел. (812) 576-0258 Факс (812) 576-0818  
E-mail: [gk@gov.spb.ru](mailto:gk@gov.spb.ru)  
<http://www.gov.spb.ru>

ОКПО 72455338 ОКОГУ 23260 ОГРН 1047839009129  
ИНН/ЖПЛ 7840013199/784001001

ООО «Невский Дом»  
Королёву Е.В.

191123, Санкт-Петербург  
ул.Рылеева, д.24 , офис 5

04.12.2011 № 25-1852/11-0-1

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Жилищный комитет, рассмотрев Ваше обращение по вопросу предоставления согласия собственников помещений многоквартирного дома на устройство отдельного входа при переводе жилого помещения в нежилое помещение, сообщает следующее.

Вопросы перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение регламентированы статьями 22-24 Жилищного кодекса РФ. Статьей 23 Жилищного кодекса РФ установлен следующий перечень документов, необходимых для решения вопроса о переводе жилого помещения в нежилое и нежилого в жилое:

- 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).

Данный перечень в соответствии с п. 2 ст. 23 Жилищного кодекса является исчерпывающим и расширению органом, осуществляющим перевод, не подлежит. Предоставление согласия собственников помещений в доме, в котором находится переводимое помещение, данным перечнем не предусмотрено, а следовательно требование уполномоченного органа о предоставлении такого согласия будет являться незаконным.

Однако, в соответствии с пунктом 2 статьи 40 Жилищного кодекса РФ, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, несмотря на отсутствие в части 2 статьи 23 Жилищного кодекса РФ указания о праве органа, осуществляющего перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, потребовать от заявителя предоставления согласия всех собственников многоквартирного дома на стадии решения вопроса о переводе жилого помещения в нежилое помещение, в случаях, когда для использования переводимого помещения в нежилых целях требуется устройство

отдельного входа, в такое устройство невозможно без использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (разборка надподвального перекрытия, использование части коридора или лестницы и т.д.), заявителем должно быть получено согласие всех собственников помещений многоквартирного дома.

Учитывая изложенное, в случае если проектом переустройства и (или) перепланировки предусмотрено устройство отдельного входа в переводимое помещение без использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, согласие всех собственников на такую перепланировку и (или) переустройство не требуется.

Одновременно сообщаем, что в соответствии с п.14 ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, реконструкция представляет собой изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, объема), и согласно данному Градостроительным кодексом РФ определения реконструкции, разборка подоконной части наружной стены не является реконструкцией, при которой происходит уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме.

Заместитель председателя Комитета



В.В.Осипов