

ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ. РЕКОМЕНДАЦИИ ОРГАНАМ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ¹

Фонд
«Институт экономики города»

1.12. Особенности изменения назначения «жилой» и «нежилой» недвижимости в связи с параллельным регулированием – нормами Жилищного и Градостроительного кодексов Российской Федерации

В данном разделе речь будет идти только о той недвижимости, которая уже существует и на которую распространяется действие градостроительных регламентов, или должно распространяться действие градостроительных регламентов после введения в действие правил землепользования и застройки.

1.12.1. Две группы случаев регулирования порядка изменения назначения недвижимости

Применительно к вопросам изменения назначения недвижимости следует выделять две группы случаев.¹

Первая группа случаев – это те случаи, когда изменения назначения недвижимости осуществляется посредством норм ГрК РФ без использования норм ЖК РФ. Это случаи, когда решаются вопросы изменения назначения существующей «нежилой» недвижимости путем разрешения использовать её по иному виду «нежилого» использования.

Вторая группа случаев – это те случаи, когда изменения назначения

недвижимости осуществляется посредством одновременного использования норм и ЖК РФ, и ГрК РФ. Это случаи, когда решаются вопросы перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые.

Рассмотрим эти случаи.

1.12.2. Случаи, когда изменения назначения недвижимости осуществляется посредством норм Градостроительного кодекса Российской Федерации без использования норм Жилищного кодекса Российской Федерации

При наличии правил землепользования и застройки действия по изменению назначения «нежилой» недвижимости могут осуществляться только при одновременном соблюдении следующих обязательных условий и требований, установленных ГрК РФ:

1) при наличии в описании градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне формулировки о том основном виде использования или условно разрешенном виде использования, на который изменяется существующее использование;

2) при выполнении требований технических регламентов безопасности.

Может возникнуть ситуация, когда имеется указанное первым условие, но не может быть выполнено указанное вторым требование. Например, по причине недостаточного размера земельного участка, не позволяющего



¹ Продолжение. Начало см. в №11–12 2007, №1–4 – 2008 г.