**АДМИНИСТРАЦИЯ  
ТРОИЦКОГО РАЙОНА**

**АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 26.03.2019 |  | № 194 |

**с. Троицкое**

Об отказе в переводе нежилого помещения, расположенного по адресу: Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Советская, 108в, в жилое помещение

Рассмотрев предоставленные Соколовой Софьей Александровной, зарегистрированной по адресу: Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Комсомольская, 62, и Соколовым Андреем Ивановичем, зарегистрированного по адресу: Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Пархоменко, 27, документы о переводе нежилого помещения, расположенного по адресу: Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Советская, 108в, в жилое помещение, руководствуясь пунктом 3 части 1 статьи 24 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ)

постановляю:

# 1. Отказать Соколовой С.А. и Соколову А.И. в переводе нежилого помещения, расположенного по адресу: Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Советская, 108в, в жилое помещение в связи с несоблюдением предусмотренных [статьей 22](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_316370/3a479bcf003eaeeec17078d0b1e0d42cd5d45791/#dst100167) ЖК РФ условий перевода помещения, а именно:

# 1.1. В соответствии с частью 1 статьи 22 ЖК РФ перевод нежилого помещения в жилое допускается с учетом соблюдения требований ЖК РФ и законодательства о градостроительной деятельности.

# Разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (пункт 9 статьи 1, часть 2 и часть 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ)).

# Согласно части 1 статьи 36 ГрК РФ градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

# В соответствии с пунктом 5 статьи 30 главы 8 «Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» Правил землепользования и застройки муниципального образования Троицкий сельсовет Троицкого района Алтайского края, утвержденных решением Троицкого сельского Совета народных депутатов Троицкого района Алтайского края от 31.07.2013 № 39 (далее – Правила землепользования и застройки) - изменение видов разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства может осуществляться только в соответствии с видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом.

# Согласно пункту 5 статьи 32 главы 8 «Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» Правил землепользования и застройки - предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для жилых зон:

# Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам из находящихся в муниципальной собственности земель Троицкого района:

# - для индивидуального жилищного строительства:

# минимальный размер – 0,05 га;

# максимальный размер – 0,10 га.

# Земельный участок был предоставлен в аренду для эксплуатации здания кузнечного цеха общей площадью 172 кв. м. Свободные земельные участки в районе здания кузнечного цеха отсутствуют.

# В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам, в том числе к производственным (подпункт 3 пункта 1 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ)).

# Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам (пункт 7 статьи 85 ЗК РФ).

# Земельный участок, в границах которого располагается здание кузнечного цеха, принадлежащее Соколовой С.А. и Соколову А.И., согласно кадастровой выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 17.01.2018 относится к категории земель населенных пунктов, разрешенное использование – под промышленные предприятия.

# Согласно пункта 1 статьи 34 главы 8 «Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» Правил землепользования и застройки – зоны промышленности и коммунально-складского назначения предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

# Размещение объектов производственных зон допускается только в соответствии с классом опасности с соблюдением нормативных санитарно-защитных зон (пункт 6 статьи 34 главы 8 «Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» Правил землепользования и застройки).

# В соответствии с пунктом 5.7 главы 5 «Производственные зоны, зоны транспортной и инженерной инфраструктур. Общие требования и расчетные показатели» Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Троицкий сельсовет Троицкого района Алтайского края, утвержденных решением Троицкого районного Совета депутатов Алтайского края от 17.10.2017 № 97 – в пределах производственных зон и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку, дошкольные и общеобразовательные организации, организации здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием производства. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции. Режим использования территорий санитарно-защитных зон предприятий и объектов определяется положениями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

# Согласно подпункта 9 Класса 3 пункта 7.1.11 «Объекты и производства агропромышленного комплекса и малого предпринимательства» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74, санитарно-защитная зона гаражей и парков по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники составляет 300 метров, но на расстоянии 68 метров от здания кузнечного цеха, расположенного по адресу: Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Советская, 108в, размещен гараж для хранения грузовой техники, расположенный по адресу: Алтайский край, Троицкий район, с. Троицкое, ул. Советская, 108е.

# 1.2. В соответствии с частью 4 статьи 22 ЖК РФ перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

# Согласно пункта 9 раздела 2 «Требования, которым должно отвечать жилое помещение» Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории.

# 2. Обнародовать настоящее постановление на официальном сайте Администрации Троицкого района.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы Администрации района В.В. Журавлёва.

И.о. главы района В.В. Журавлёв