

07.06.2019 | Новый порядок перевода жилого помещения в нежилое

29 мая 2019 г. Президент Российской Федерации подписал Федеральный закон 116-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (в части уточнения условий и порядка перевода жилого помещения в нежилое помещение в многоквартирном доме). Указанный закон усложняет порядок изменения статуса помещения в многоквартирном доме с жилого на нежилое.

Собственник жилого помещения в многоквартирном доме, желающий перевести жилое помещение в нежилое, кроме документов, перечисленных в ч. 2 ст. 23 Жилищного кодекса РФ, должен также представить в уполномоченный орган или многофункциональный центр следующие документы:

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое;
- согласие каждого из собственника помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое.

Согласно новым поправкам **помещениями, примыкающими к переводимому помещению**, являются «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».

Кворум общего собрания собственников по вопросу перевода жилого помещения в нежилое теперь зависит от количества подъездов в многоквартирном доме:

«При наличии в многоквартирном доме более одного подъезда в случае, если в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном доме, в том числе собственники помещений в многоквартирном доме, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов таких собственников;

при наличии в многоквартирном доме одного подъезда в случае, если в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном доме».

Таким образом, вводится новый кворум общего собрания собственников, который напрямую зависит от количества подъездов в многоквартирном доме. Обязательными условиями для многоквартирного дома с несколькими подъездами будет:

- присутствие пятидесяти процентов собственников многоквартирного дома от общего числа собственников;
- присутствие пятидесяти процентов собственников помещений, расположенных в одном подъезде, в котором планируется произвести перевод жилого помещения в нежилое.

Очевидно, что собственнику жилого помещения в многоквартирном доме с одним подъездом легче обеспечить кворум на общем собрании для перевода жилого помещения в нежилое. Для многоквартирных домов с несколькими подъездами (а таких домов большинство) проблема обеспечения правомочности общего собрания представляется весьма существенной.

Порядок принятия решения на общем собрании собственников по вопросу перевода жилого помещения в нежилое теперь также зависит от количества подъездов в многоквартирном доме:

«При наличии в многоквартирном доме более одного подъезда большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников помещений в многоквартирном доме при условии голосования за принятие такого решения собственниками помещений в многоквартирном доме, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающими большинством голосов от общего числа голосов

таких собственников, принимающих участие в этом собрании;

при наличии в многоквартирном доме одного подъезда большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников помещений в многоквартирном доме».

Как видно из вводимых изменений, собственник жилого помещения в многоквартирном доме должен получить согласие:

- большинства собственников, принимающих участие в общем собрании собственников;
- большинства собственников помещений, расположенных в подъезде где планируется произвести перевод жилого помещения в нежилое, принимающих участие в общем собрании собственников.

Немаловажно отметить, что часть 2 статьи 22 Жилищного кодекса РФ дополнена следующим требованием: «В помещение после его перевода из жилого помещения в нежилое помещение должна быть исключена возможность доступа с использованием помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям». Следовательно, вход в нежилое помещение не может осуществляться из тех же помещений из состава общего имущества, из которых осуществляется вход в жилые помещения. То есть, фактически для нового нежилого помещения в доме должен быть оборудован отдельный вход

Таким образом, порядок перевода жилого помещения в нежилое в многоквартирном доме значительно усложнился из-за вносимых изменений в Жилищный кодекс РФ. Пакет документов, который необходимо представить в орган, осуществляющий перевод помещений из жилых в нежилые, или многофункциональный центр, дополнен документами, получить которые собственнику жилого помещения в связи с новыми изменениями будет затруднительно, что увеличит срок самой процедуры.

Федеральный закон вступил в силу 09.06.2019.

[Скачать Федеральный закон от 29.05.2019 № 116-ФЗ >>>](#)