«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Уральскому федеральному округу
(Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по УФО)

г. Ханты-Мансийск,
ул. Мира, 27

Ведущий инженер
отдела контроля и анализа деятельности
Кургак Н.В.
8(3467) 960-444 доб.2010
e-mail: Press86@ural.kadastr.ru

Пресс-релиз

01.07.2019

Перевод жилых помещений в нежилые: как воспользоваться новыми правилами

Изменения усложнят жизнь тем, кто хочет организовать предпринимательство в квартире жилого дома, но помогут защитить интересы собственников жилья

С 9 июня 2019 года в России вступил в силу закон 116-ФЗ о порядке перевода жилых помещений в нежилые, который уже прозвали «законом о нежелательных соседях». Документ принят Госдумой и подписан президентом Владимиром Путиным 29 мая.

Как изменился порядок перевода жилых помещений в нежилые и как провести эту процедуру по новым правилам.

Раньше жильцы нередко жаловались на шум, посторонние запахи, неприятное соседство и постоянный трафик посторонних людей в подъезде. Закон разработан Минстроем России с целью предотвратить нарушение прав жителей многоквартирных домов, в подъездах которых часто открываются магазины, кафе, хостелы и другие предприятия сферы услуг. В то же время он существенно усложняет возможность перевода жилых помещений в нежилые для предпринимателей.

Ужесточение правил перевода в том числе связывают с резонансным законом о запрете на размещение хостелов в квартирах, который вступает в силу 1 октября 2019 года. Документом не запрещаются хостелы и мини-отели, но размещаться такие предприятия смогут только в нежилых помещениях, которые имеют отдельный вход.

Запрет на хостелы в жилых домах: что будет с мини-отелями в России

Сегодня обязательным условием для изменения статуса жилья является отдельный вход. После перевода помещения из жилого в нежилое должна быть исключена возможность доступа к жилым помещениям.

До последнего времени предприимчивым гражданам для изменения статуса помещения с жилого на нежилое было достаточно получить соответствующее разрешение органа местного самоуправления. Сегодня коммерческое использование квартиры можно будет осуществлять только с письменного согласия соседей, остальные жители выражают свое мнение на общем собрании. Поэтому предпринимателям для перевода потребуется подать не только заявление о переводе назначения, его технический план и согласовать перепланировку (установку нового входа), но и получить подписи всех жильцов примыкающих квартир и результаты голосования на собрании собственников жилья.

Новые правила разбивают жильцов многоквартирного дома (МКД) на две группы влияния. «Первая группа — непосредственные соседи, чьи квартиры примыкают к переводимому помещению, в том числе сверху и снизу. Вторая — остальные жители дома».

Законопроект устанавливает разные условия для кворума общего собрания и для принятия решения. Теперь они зависят от количества подъездов в доме. Для кворума собрания надо одновременно выполнить два условия: участие в собрании двух третей голосов от общего количества собственников, живущих в подъезде, в котором находится переводимое помещение. Второе — участие в собрании не менее 50% голосов от общего количества в доме. Для принятия решения достаточно простого большинства (более 50%) от общего количества голосов собрания и от общего количества голосов жителей «проблемного» подъезда.

В домах с одним подъездом для кворума собрания требуется не менее двух третей голосов от общего количества собственников в доме, а для принятия решения — простого большинства от общего количества участников собрания. Решение общего собрания имеет высшую силу по отношению к другим решениям собственников. Поэтому даже если собственники квартир, прилегающих к переводимому помещению, дадут свое согласие на его перевод в нежилой фонд (читай — под коммерческое использование), то общее собрание может не позволить это сделать.

У жильцов МКД появился надежный инструмент защиты от нежелательного соседства. Они теперь легко могут заблокировать желание бизнесменов открыть в их доме пивную или магазин. Но новые правила не распространяются на предприятия, уже работающие в нежилых помещениях МКД, так как закон не имеет обратной силы. Поэтому магазины и другие предприятия в нежилых помещениях на первых этажах продолжат свою работу.

В 1990-х — начале 2000-х переводить жилые помещения в нежилые на первых этажах домов было популярно. Основной причиной можно назвать недостаточную торговую инфраструктуру во многих районах, особенно в спальных. Квартиры на первых этажах активно переводили в нежилые помещения, и открывали там магазины и другие востребованные жителями предприятия сферы услуг. Это было выгодно и продавцам, и покупателям. Так как продажа квартиры с такой целью была дороже, для предпринимателей появилась возможность открыть бизнес в удобном месте, для собственников таких помещений доходность от сдачи в аренду оказалась выше, чем в жилом сегменте.

При использовании материала просим сообщить о дате и месте публикации на адрес электронной почты Press86@ural.kadastr.ru или по телефону 8(3467) 960-444 доб.2010. Благодарим за сотрудничество.