

Перевод жилого помещения в нежилое с учетом изменений ЖК РФ.

Порядок перевода жилого помещения в нежилое — это изменение назначения объекта недвижимости в ЕГРН, что позволяет вести в нем бизнес на законных основаниях.

Последние изменения в ЖК РФ расширили перечень условий перевода, предусмотренный частью 2 ст. 22 ЖК РФ. Раньше по законодательству достаточно было оборудовать отдельную входную группу в нежилое помещение, а теперь оно обязывает исключить возможность прохода туда через подъезд. То есть дверной проем, который изначально вел в квартиру, придется заложить.

Часть 2 ст. 23 ЖК РФ пополнили документами, которые необходимо приложить к заявлению о смене статуса:

- *Протоколом общего собрания жильцов многоквартирного дома.* В соответствии с ч. 2 ст. 46 ЖК РФ, нужно большинство голосов не только по дому в целом, но и в пределах подъезда, где расположена переводимая квартира.
- *Согласием всех соседей — сверху, слева, справа и снизу* (если таковые имеются). Каждый из них должен написать разрешительный текст в произвольной форме с указанием своих паспортных данных и правоустанавливающих документов.

Ст. 24, предусматривающая возможности отказа в переводе, осталась без изменений.

<p>Порядок действий при смене назначения объекта недвижимости.</p>	<p>Компетенция по переводу помещений из жилых в нежилые (и наоборот) принадлежит органу местного самоуправления. Заявления принимают и многофункциональные центры.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Рассмотрение проходит следующим образом: <ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Оценка экспертами</u> возможности перевода - 45 дней максимум. ✓ По истечении этого срока - <u>выносится решение</u>. ✓ <u>Получение уведомления</u> заявителем - в течение 3-х дней. ✓ При положительном решении администрация самостоятельно <u>уведомляет об этом Росреестр</u>. ✓ <u>Обновление сведений в ЕГРН</u> – в течение 15 дней. ✓ <u>Получение собственником обновленной выписки</u> (бесплатно) по почте, через МФЦ или в электронном виде. За перевод госпошлина отсутствует. <p>За получение выписки плату также не взимают. В данном случае она является не результатом услуги по предоставлению сведений из ЕГРН, а подтверждением внесения в него изменений в части назначения объекта.</p>
<p>Список документов для смены назначения объекта недвижимости.</p>	<p>Смена назначения объекта недвижимости — это официальная процедура. В жилых помещениях можно только жить. Индивидуальные предприниматели могут выполнять в них некоторые работы, не связанные с производством или приемом клиентов.</p> <p>Важно! В соответствии с ч. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14 от 02.07.2009, это касается представителей творческих профессий, ученых и адвокатов. Всем остальным, желающим превратить квартиру в офис или магазин, придется сделать это официально.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Кроме вышеупомянутых <u>протокола собрания жильцов с положительным решением и согласий всех соседей из примыкающих помещений</u>, заявитель подает: <ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Свидетельство о праве собственности</u> (если зарегистрировано до 2017 года) или выписку из ЕГРН со сведениями о владельцах. ✓ <u>Разрешения от других собственников</u> (даже если они в этой квартире не проживают). ✓ <u>Техпаспорт квартиры и поэтажный план МКД</u>. Если право собственности подтверждается выпиской из ЕГРН, эти два документа можно не прикладывать. ✓ <u>План перепланировки, переустройства</u> (если они требуются). <p>Заключения СЭС и пожарных предоставляются не всегда. О такой необходимости сообщают в уполномоченном органе при рассмотрении конкретного заявления.</p>
<p>Перечень условий для смены назначения объекта недвижимости с нововведениями.</p>	<p>С учетом нововведений перечень условий, изложенных в статье 22, выглядит так:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Изначальное наличие отдельного входа</u>. При отсутствии такового — заключение технической экспертизы о возможности его организовать. ▪ <u>Принадлежность заявителю на праве собственности</u>. ▪ <u>Отсутствие претензий прочих владельцев</u>. Другие собственники должны дать письменное согласие. Сама квартира не должна быть в ипотеке, заложена или арестована. ▪ <u>Наличие иного места жительства у заявителя и других собственников</u>. Проживание после смены статуса будет запрещено, как и прописка. ▪ <u>Подходящее расположение на поэтажном плане</u>. Нежилой объект не может находиться над жилым. <p>Внимание! Законодательно запрещено размещать в зданиях жилых домов религиозные организации. По морально-этическим соображениям не разрешат превращать бывшую квартиру в ночной клуб, сауну, похоронное бюро и общественную уборную. Уполномоченный орган заранее осведомится, под какой вид деятельности меняется статус объекта.</p>

