

С 9 июня 2019 года вступила в силу новая редакция Жилищного кодекса Российской Федерации, предусматривающая изменения к порядку перевода жилого помещения в нежилое

Принятие решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение отнесено статьей 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ст. 23 ЖК РФ для принятия решения об изменении статуса помещения в уполномоченный орган необходимо представить:

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

При этом под примыкающим помещением подразумеваются помещения, имеющие общую с переводимым помещением стену или расположенные непосредственно над или под переводимым помещением.

Согласие на перевод жилого помещения в нежилое составляется каждым из собственников примыкающих помещений в произвольной письменной форме, позволяющей определить его волеизъявление. Такое согласие должно содержать:

- фамилию, имя, отчество (при наличии) собственника помещения;
- полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица собственника помещения;
- паспортные данные собственника;
- номер принадлежащего собственнику указанного помещения;
- реквизиты документов, подтверждающих право собственности на указанное помещение.

Изменения коснулись также статьи 45 ЖК РФ в порядке определения кворума для принятия решения об изменении статуса помещения в зависимости от количества подъездов в соответствующем жилом доме.

В **многоподъездном** доме требуется одновременное выполнение двух условий:

1. принятие участия в общем собрании лицами, обладающими в совокупности большинством от общего числа голосов всех собственников помещений в доме;
2. принятие в общем собрании участия лицами, обладающими в совокупности более чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в том подъезде дома, в котором находится переводимое помещение.

В **одноподъездном** доме для принятия решения о переводе жилого помещения в нежилое необходимо участие собственников, обладающих более чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников.

Согласно новой редакции статьи 46 ЖК РФ решение о переводе жилого помещения в нежилое принимается:

1. в многоподъездном доме большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений, принимающих участие в собрании, при условии одновременного большинства голосов собственников помещений, расположенных в том же подъезде, что и переводимое помещение;
2. в одноподъездном доме - большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений, принимающих участие в собрании.

Заявление о переводе помещения из жилого в нежилое, а также протокол общего собрания собственников, согласие на перевод помещения из нежилого в жилое в числе иных документов необходимо представить в орган местного самоуправления в соответствии с нормами новой редакции статьи 23 ЖК РФ.