

**Новое в законодательстве о порядке перевода жилых помещений в нежилой фонд**

С 1 октября 2019 года вступил в силу Федеральный закон от 15.04.2019 N 59-ФЗ"О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации", в соответствии с которым хостелы и мини-гостиницы нельзя размещать в жилых помещениях многоквартирных домов. Теперь открыть новую организацию по предоставлению гостиничных услуг можно только в существующем нежилом фонде, либо перевести жилое помещение в нежилое.

Кроме того, в связи с внесением в июне 2019 года изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ)существенно изменились правила перевода жилых помещений в нежилой фонд. Изменения призваны защитить права жителей многоквартирных домов, в которых производится перевод квартир в нежилые помещения.

Так, если раньше собственнику для перевода квартиры в нежилое помещение требовалось провести общее собрание владельцев квартир в доме только в случае, если при переводе планировались работы, затрагивающие общее имущество, то теперь вне зависимости от планируемых работ для перевода в нежилой фонд собственник должен провести общее собрание, чтобы получить согласие других собственников дома на перевод помещения в нежилое. Кроме того, теперь необходимо получить письменное согласие на перевод помещения в нежилое от каждого владельца всех помещений, смежных с квартирой, перевод которой осуществляется.

 Данные изменения ЖК РФ в части перевода квартир в нежилые помещения и запрета размещения гостиниц в квартирах многоквартирных домов введены для учета мнения жителей и создания более комфортных условий проживания.

Также действующее законодательство предъявляет к расположенным в многоквартирных домах переводимым в нежилой фонд помещениям строгие требования. В частности, переводимое помещение должно быть оборудовано отдельным от жилой части дома входом, непосредственно под ним не должно быть жилых помещений, право собственности на помещение не должно быть обременено правами каких-либо лиц, оно не должно использоваться в качестве места постоянного проживания.

Выдача решений на перевод жилого помещения в нежилое осуществляется администрацией Волгограда в лице администрации соответствующего района Волгограда (далее – администрация).

Внесение изменений в части назначения объекта недвижимости с "жилого" на "нежилое" в Единый государственный реестр недвижимости осуществляется после положительного решения администрации о переводе жилого помещения в нежилое при поступлении соответствующих документов Управление. Собственник переведенного объекта может обратиться в любой офис МФЦ с документом, подтверждающим перевод принадлежащей ему жилой недвижимости в нежилую.

**Автор: Заместитель начальника отдела координации и анализа деятельности в учётно-регистрационной сфере Управления Росреестра по Волгоградской области Юлия Рубцова**

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)93-20-09 доб. 307, 8-904-772-80-02, pressa@voru.ru