

**ФИЛИАЛ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ  
ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**  
Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053  
тел./факс (3412) 46-07-49 e-mail: [filial@18.kadastr.ru](mailto:filial@18.kadastr.ru)

**Магазины по закону:  
новые правила перевода жилых помещений в нежилые**

*Права жителей многоквартирных домов расширяются. Теперь они могут радикально повлиять на размещение в цокольных этажах магазинов и салонов красоты. Новые поправки в Жилищный кодекс уточняют условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое в многоквартирном доме.*

Неприятные запахи, шум, насекомые, нетрезвые клиенты, проблемы с парковкой – далеко неполный список проблем, которые может повлечь за собой обустройство магазина или офиса на первом этаже жилого дома. Изменения в законодательстве, вступившие в силу 9 июня 2019 года, направлены на защиту прав собственников квартир, которые часто страдают от соседства с нежилыми помещениями.

Некоторые условия перевода остаются неизменными. Так, изменить статус помещения на нежилое нельзя, если:

- у него нет отдельного входа и оборудовать такой вход невозможно;
- оно является частью жилого помещения;
- в нём кто-то постоянно проживает;
- оно обременено правами каких-либо лиц.

Кроме того, теперь для перевода жилого помещения в нежилое собственнику необходимо будет не только обеспечить отдельный вход в помещение, но и исключить возможность доступа в него через комнаты и коридоры, которые используются для входа в жилые помещения дом. То есть, переоборудовав квартиру под офис, собственник должен будет, по сути, замуровать дверь, которая ведёт в подъезд.

Дополнился и список необходимых документов. С 9 июня собственник будущего офиса, помимо прочих документов, будет обязан предоставить в муниципалитет протокол общего собрания собственников квартир в многоквартирном доме, на котором перевод жилого помещения в статус нежилого был одобрен.

До настоящего времени собрание считалось правомочным при одном условии: если в нём приняли участие собственники, обладающие более чем 50% от общего числа голосов. Теперь, если собрание проводится по вопросу перевода жилого помещения в нежилое, кворум будет зависеть от количества подъездов в доме.

В доме с одним подъездом собрание будет правомочно, если в нём участвуют собственники, обладающие более чем 2/3 от общего числа голосов в доме. В доме с двумя и более подъездами для легитимности собрания в нём

должны принять участие собственники, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов в доме. В их число должны входить и более 2/3 владельцев квартир в подъезде, где находится переводимое помещение.

Получается, что желающий перевести жилое помещение в нежилое сможет это сделать только в том случае, если положительное решение будет принято большинством голосов собственников, участвующих в собрании, большая часть из которых – это собственники квартир в его подъезде.

Еще один новый документ, который обязательно потребуется - письменное согласие каждого собственника всех квартир, примыкающих к будущему нежилому помещению. Примыкающим признано любое помещение, которое имеет общую стену с меняющей свой статус квартирой, а также расположенные над и под ней. Если хотя бы один сосед откажется от такого преобразования примыкающей жилплощади, то сделать квартиру нежилым помещением уже не получится.