**Сделать жилое помещение нежилым стало сложнее**

Кадастровая палата разъяснила новые правила размещения магазинов в жилых домах.

С 9 июня 2019 года усложнилась процедура перевода жилого помещения в нежилое. Теперь, чтобы открыть в многоквартирном доме магазин или иной коммерческий объект, владельцу придётся заручиться согласием жильцов.

Вступившие в силу изменения в законодательстве направлены на защиту интересов жильцов многоквартирных домов. Новый федеральный закон № 116-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» наделяет собственников правом решать, будет размещён коммерческий объект в их доме или нет. Закон не отменяет возможности располагать коммерческие объекты в многоквартирных домах, но усложняет необходимую для этого процедуру перевода жилого помещения в нежилое.

Ранее в пакет документов, необходимых для перевода жилого помещения в нежилое входили: заявление, правоустанавливающие документы, поэтажные планы или технический паспорт, проект переустройства и (или) перепланировки. Теперь, прежде чем обращаться в уполномоченный орган с заявлением о переводе квартиры в нежилой фонд, требуется получить одобрение большинства владельцев жилых и нежилых помещений этого дома, в том числе голоса более 2/3 жильцов, владеющих недвижимостью в данном подъезде. Кроме того, будущему правообладателю коммерческого объекта необходимо письменное разрешение каждого владельца примыкающих к его квартире помещений. Также поправки обязывают владельца обеспечить отдельный вход в объект после перевода жилого помещения в нежилое.

Стоит отметить, что если назначение помещения ещё на этапе строительства дома было нежилым, то нововведения действовать не будут. Зачастую помещения на первых этажах сразу отводят под коммерческие объекты – офисы, салоны, фитнес-клубы или магазины. В рамках проекта того или иного жилого комплекса застройщик предусматривает отдельный вход, дополнительные парковочные места и т. д.