

Тема: «Прокуратура Краснодарского края информирует об изменении порядка перевода жилых помещений в многоквартирном доме в нежилые»

Оборот розничной торговли в 2018 году в Краснодарском крае достиг отметки в 1,4 трлн. руб., что на 2,6 % больше, чем в 2017 году. В январе-апреле 2019 года этот показатель составил 422,1 млрд. рублей, что в товарной массе на 1,7 % больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

По указанным критериям показатель Краснодарского края — наибольший среди аналогичных в регионах Южного федерального округа и четвертый в России. В условиях ежегодного роста числа предприятий розничной торговли и общественного питания соблюдение прав и законных интересов юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, а также баланса интересов хозяйствующих субъектов и населения требует особого внимания со стороны прокуроров при осуществлении надзорной деятельности.

Зачастую, ввиду отсутствия возможности возведения отдельно стоящих зданий и сложности получения разрешительной документации, торговые объекты, офисы, hostels и иные размещают в помещениях, входящих в состав многоквартирных жилых домов.

При этом в большинстве введенных в эксплуатацию более 10 лет назад многоквартирных домов не предусматривались помещения коммерческого назначения, в связи с чем до начала осуществления предпринимательской деятельности хозяйствующему субъекту необходимо осуществить перевод жилого помещения в нежилое.

Несмотря на то, что в экономическом смысле перевод жилых помещений в нежилые весьма эффективен – потребители получают товары и услуги, создаются новые рабочие места, и интегрально доход населения возрастает, необходимо обеспечить и соблюдение прав граждан.

Условия и порядок такого перевода регламентированы главой 3 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), в положения которой Федеральным законом от 29.05.2019 № 116-ФЗ внесены существенные изменения.

В частности, с 09.06.2019 требуется обязательное согласование общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме перевода жилого помещения в нежилое. Для принятия указанного решения требуется кворум не менее 50 % от общего числа голосов, в том числе более 2/3 – собственников помещений в подъезде, в котором планируется такой перевод. Количество голосов для одобрения должно составлять более 50 % от принявших участие в собрании, а также не менее 50 % от собственников помещений в соответствующем подъезде.

Помимо прочего для осуществления перевода жилого помещения в нежилое необходимо получить письменные согласия всех собственников примыкающих помещений, которыми в соответствии с введенной ч. 2.2 ст. 23 ЖК РФ признаются помещения, имеющие общую с переводимым стену или расположенные непосредственно над или под ним.

Указанные согласия и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме включены в установленный ч. 2 ст. 23 ЖК РФ перечень документов, подлежащих представлению в орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление перевода.

Также упомянутый закон наделил осуществляющие региональный государственный жилищный надзор органы власти субъекта полномочиями по проверке соблюдения обязательных требований к порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение.

В случае несоблюдения вышеуказанных изменений федерального законодательства, жители многоквартирных домов, чьи права нарушены, вправе обратиться за защитой своих интересов в суд, Государственную жилищную инспекцию Краснодарского края либо территориальную прокуратуру.

Отдел по надзору за исполнением
законов в сфере экономики Управления
по надзору за соблюдением федерального
законодательства прокуратуры края