**Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение в многоквартирном доме**

Федеральным законом от 29.05.2019 № 116-ФЗ в Жилищный кодекс Российской Федерации внесены изменения, затронувшие порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение в многоквартирном доме. Указанные изменения имеют существенное значение в связи с тем, что надзор над порядком осуществления перевода теперь относится к функциям государственного жилищного надзора.

Жилищным кодексом в настоящее время установлена обязанность исключить возможность доступа к нежилому помещению с использованием помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Так, переводимое помещение должно иметь отдельный вход, изолированный от лестничных площадок, входа в подъезд и иных помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. В случае отсутствия такого входа, должна быть обеспечена возможность его построить.

Сложностью для потенциальных собственников нежилых помещений станет необходимость обеспечить отдельный вход, а при необходимости – отдельную лестницу в целях обеспечения доступа к нежилому помещению, особенно для тех, кто уже осуществил перевод с нарушением установленного порядка.

Изменения коснулись также перечня документов, необходимых при переводе жилого помещения в нежилое помещение и наоборот. Так, Федеральным законом от 29.05.2019 № 116-ФЗ перечень дополнен необходимостью предоставления протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение и согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение.

Указанные изменения, несомненно, усложняют процедуру перевода, однако мнение собственников помещений, примыкающих к переводимому, должно учитываться в целях обеспечения их интересов и недопущения в последующем конфликтов.

Важно также учитывать, что примыкающими к переводимому помещению признаются помещения, имеющие общую с переводимым помещением стену или расположенные непосредственно над или под переводимым помещением.

Согласие каждого собственника примыкающих помещений оформляется в письменной произвольной форме, позволяющей определить его волеизъявление. При этом необходимо соблюдение обязательных реквизитов, в том числе: фамилия, имя, отчество собственника помещения, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица - собственника помещения, паспортные данные, номер примыкающей квартиры, реквизиты документов, подтверждающих право собственности.