

Росреестр по Москве и ДГИ напоминают владельцам хостелов о возможности перевода жилых помещений в нежилой фонд

10.10.2019

С 1 октября 2019 года вступил в силу федеральный закон*, в соответствии с которым хостелы и мини-гостиницы нельзя размещать в жилых помещениях многоквартирных домов (МКД). Теперь открыть новую организацию по предоставлению гостиничных услуг можно только в существующем нежилом фонде, либо перевести жилое помещение в нежилое.

В связи с внесением в июне 2019 года изменений в ЖК РФ правила перевода помещений в нежилой фонд существенно изменились. Изменения призваны защитить права жителей многоквартирных домов, в которых производится перевод квартир в нежилой фонд. Перевод жилого помещения в нежилое осуществляет Департамент городского имущества Москвы (ДГИ).

*«Если раньше собственнику переводимой квартиры 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 от каждого владельца всех помещений, смежных с переводимой квартирой. Такие меры позволят недопустить нарушение прав и законных интересов собственников квартир, проживающих в непосредственной близости с переводимым помещением. Все изменения ЖК РФ в части перевода квартир и запрета размещения гостиниц в квартирах многоквартирных домов введены для учета мнения жителей и создания более комфортных условий проживания, - прокомментировал **Максим Гаман**, министр Правительства Москвы, руководитель Департамента городского имущества города Москвы.*

Помимо проведения общего собрания собственников многоквартирного дома и наличия согласия собственников смежных помещений на изменение назначения жилого объекта действующее законодательство предъявляет к расположенным в МКД 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.

*«После положительного решения ДГИ о переводе жилого помещения в нежилой фонд, в столичный Росреестр посредством межведомственного электронного взаимодействия поступает документ, на основе которого мы вносим изменения в Единый государственный реестр недвижимости. В то же время собственник переведенного объекта может обратиться в любой из столичных центров госуслуг с документом, подтверждающим перевод принадлежащей ему жилой недвижимости в нежилую. В таком случае срок внесения изменений в ЕГРН составляет семь рабочих дней», - комментирует **Игорь Майданов, руководитель Управления Росрестра по Москве.***

Для того, чтобы открыть новую гостиницу или хостел, предприниматели могут также арендовать городскую недвижимость. *«Как правило небольшие гостиницы и хостелы в Москве открывают представители малого и среднего бизнеса, для которых крайне важна экономическая целесообразность проекта. Для законного открытия организаций по предоставлению гостиничных услуг город предлагает посредством проведения торгов помещения, находящиеся в отдельно стоящих нежилых зданиях. Победители, если назначение объекта позволяет, могут открыть в них гостиницы и хостелы. Более крупному бизнесу может быть интересно предложение города по льготным ставкам аренды земельных участков, которые с августа этого года установлены в размере 0,01% от кадастровой стоимости для строительства гостиниц и 0,1% - для строительства наемных домов», - отметил **Максим Гаман.***

Справочно:

*Федеральный закон от 15 апреля 2019 г. № 59-ФЗ «О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации».

**При наличии в МКД более одного подъезда решение по вопросу перевода принимается большинством голосов от принявших участие в голосовании, при условии, что «ЗА» проголосовала большая часть принявших участие собственников помещений подъезда, в котором расположено переводимое помещение.

Адрес: [http://www.mos.ru](#)

[Префектура Северо-Западного административного округа города Москвы](#)