



ИЮЛЬ 2019

## ЖИТЬ ИЛИ НЕ ЖИТЬ, ВОТ В ЧЕМ ВОПРОС: новеллы правового режима помещений в жилых домах

15 апреля 2019 года был подписан Федеральный закон № 59-ФЗ «О внесении изменений в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – «Закон № 59-ФЗ»), а 29 мая 2019 года - Федеральный закон от № 116-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – «Закон № 116-ФЗ»), которыми вносятся точечные изменения в регулирование жилищных отношений в части допустимого использования жилых помещений и порядка их перевода в нежилые.

### 1. Уточнен порядок перевода жилого помещения в нежилое

Во-первых, была усложнена процедура принятия решения о переводе жилого помещения в нежилое. Так, ранее не требовалось согласие общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – «общее собрание») непосредственно для перевода жилого помещения в нежилое. В новой редакции Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – «ЖК РФ») относит к компетенции общего собрания принятие решения о согласии на такой перевод.

По общему правилу, количество голосов собственника помещения пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме. При этом в случае перевода помещения в нежилое к составу общего собрания предъявляются специальные требования.

Если в доме один подъезд, собрание правомочно при участии в нем собственников, владеющих более 2/3 от общего числа голосов.

Если же в доме более одного подъезда, то требований к составу общего собрания больше:

**I** во-первых, необходимо участие собственников, обладающих более чем половиной голосов в доме в целом;

**I** во-вторых, от подъезда, в котором расположено переводимое помещение, на собрании должны присутствовать собственники с более чем 2/3 голосов в этом подъезде.

Решение о переводе помещения принимается большинством от общего числа голосов собственников, принимающих участие в общем собрании. При этом если в доме более одного подъезда, за перевод помещения должно быть подано большинство голосов собственников помещений в этом подъезде, из числа участвующих в собрании.

Более того, для перевода помещения из нежилого в жилое необходимо получить письменное согласие от всех собственников помещений, примыкающих к переводимому (то есть имеющих общую с переводимым помещением стену или расположенных непосредственно над или под ним).

Во-вторых, установлено правило о том, что для перевода помещения из жилого в нежилое необходимо обеспечить доступ к нежилому помещению таким образом, чтобы исключалось



использование помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям многоквартирного дома. На практике это означает, что нежилые помещения в многоквартирном доме будут размещаться на нижних этажах, так как перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под переводимой квартирой, не являются жилыми (ч. 3 ст. 22 ЖК РФ).

Для обеспечения выполнения новых правил участниками отношений была расширена сфера государственного жилищного надзора: ЖК РФ предусматривает, что поступление информации о несоблюдении установленного порядка перевода жилого помещения в нежилое в многоквартирном доме является основанием для проведения внеплановой проверки.

Принятие Закона № 116-ФЗ тесно связано с принятием так называемого Закона о запрете хостелов в жилых домах – Закона № 59-ФЗ.

## 2. Запрет на предоставление гостиничных услуг в жилых помещениях

Так, в соответствии с Законом № 59-ФЗ в **жилых помещениях** не допускается размещение гостиниц, а **жилое помещение** в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг. Под гостиничными услугами понимается комплекс услуг по обеспечению временного проживания в гостинице, включая сопутствующие услуги, перечень которых определяется исполнителем (абз. 2 п. 3 Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 9 октября 2015 года № 1085). При этом к гостиницам относят, в частности, такие средства размещения, в которых предоставляются гостиничные услуги, как отель, апарт-отель, хостел и другие (п. 5 Положения о классификации гостиниц, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2019 года № 158).

Таким образом, по общему правилу, размещение гостиниц и предоставление гостиничных услуг в жилых домах допустимо при условии перевода жилого помещения в нежилое.

Закон № 59-ФЗ вступает в силу с 1 октября 2019 года.

*Авторы: партнер Елена Гаврилина, советник Антон Алексеев, стажер адвоката Владислав Мальцев.*

## Контакты



**Елена ГАВРИЛИНА**

Партнер

[elena\\_gavrilina@epam.ru](mailto:elena_gavrilina@epam.ru)

+7 (495) 935 8010



**Антон АЛЕКСЕЕВ**

Советник

[anton\\_alekseev@epam.ru](mailto:anton_alekseev@epam.ru)

+7 (495) 935 8010

Данный материал подготовлен исключительно в информационных и/или образовательных целях и не является юридической консультацией или заключением. «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», его руководство, адвокаты и сотрудники не могут гарантировать применимость такой информации для Ваших целей и не несут ответственности за Ваши решения и связанные с ними возможные прямые или косвенные потери и/или ущерб, возникшие в результате использования содержащейся в данных материалах информации или какой-либо ее части.



### Управление подпиской

Вы получили эту информацию, так как данная тематика может представлять для вас интерес. Если данная информация была направлена вам по ошибке, приносим наши извинения и просим направить отказ от рассылки.

Чтобы отказаться от получения рассылок «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», пожалуйста, ответьте на это письмо с темой **Unsubscribe**. Для включения нового адресата в число получателей рассылки необходимо ответить на это письмо с темой **Subscribe**.