

Вы хотели бы завести свое дело, но для этого требуется помещение. Офисы, предлагаемые на рынке коммерческой недвижимости, многим не по карману. Более распространенный и дешевый вариант – использовать под офис квартиру (свою либо чужую) в жилом доме. Логичнее и удобнее всего – на первом этаже.

Физические лица и физические силы

Годную под "контору" жилплощадь понадобится перевести в нежилой фонд.

До недавнего времени процедура перевода была достаточно сложной и трудоемкой, сбор увесистого пакета документов и согласований мог растянуться на долгие месяцы. Это отнимало не только массу времени, физических сил, нервов, но и требовало больших денежных затрат, сопоставимых с рыночной стоимостью самого жилого помещения (а подчас и превышающих ее).

В середине мая нынешнего года правительство Москвы определило новый порядок перевода жилых помещений в нежилые (и наоборот) независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности. По замыслу отцов города новый регламент должен облегчить процедуру согласований и хождения по инстанциям. Функции уполномоченного органа по подготовке разрешительных документов на "перевод" в режиме "одного окна" возложены на Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы.

Годную под "контору" жилплощадь понадобится перевести в нежилой фонд.

До недавнего времени процедура перевода была достаточно сложной и трудоемкой, сбор увесистого пакета документов и согласований мог растянуться на долгие месяцы. Это отнимало не только массу времени, физических сил, нервов, но и требовало больших денежных затрат, сопоставимых с рыночной стоимостью самого жилого помещения (а подчас и превышающих ее).

В середине мая нынешнего года правительство Москвы определило новый порядок перевода жилых помещений в нежилые (и наоборот) независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности. По замыслу отцов города новый регламент должен облегчить процедуру согласований и хождения по инстанциям. Функции уполномоченного органа по подготовке разрешительных документов на "перевод" в режиме "одного окна" возложены на Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы.

НА ЗАМЕТКУ

В случае причиняемых им неудобств собственники в многоквартирном жилом доме могут в судебном порядке (на основании статьи 11 Жилищного кодекса и статьи 304 – Гражданского) требовать, чтобы нарушения их прав были устранены. Например, можно подать иск о запрете использовать общий вход в жилой дом для осуществления деятельности организаций или индивидуальных предпринимателей. И обязать собственника квартиры, переведенной в нежилой фонд, оборудовать отдельный вход в принадлежащую ему "контору".

Только не там, где живешь

Переводу жилья в "нежилые" (и обратно) посвящен специальный раздел Жилищного кодекса РФ. В нем детально разбирается, что можно, а чего нельзя, вплоть до перечня документов, которые необходимо представить.

В статье 22 сказано: перевод жилого помещения в нежилое и нежилого – в жилое допускается с учетом соблюдения требований ЖК РФ и законодательства о градостроительной деятельности.

Порядок изменения статуса помещения

Добавил(а) designrules

12.08.08 01:13 - Последнее обновление 09.08.10 00:53

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях:

- если такая квартира расположена на первом этаже дома;
- выше первого этажа, но при условии, что непосредственно под квартирой располагаются нежилые помещения.

Перевод не допускается:

– если доступ к нежилому помещению невозможен без использования других помещений или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ. То есть "переведенная" квартира должна иметь отдельный изолированный вход с улицы (обычно – из одного оконного проема);

– если переводимое помещение является частью жилой квартиры либо используется собственником или иным гражданином в качестве места постоянного проживания. То есть если человек живет в этой квартире, то он не может перевести ее в нежилой фонд, теряя место регистрации. Сначала жилец должен "выписаться" из квартиры и зарегистрироваться в другом помещении, а потом уже переводить его в другой статус;

– если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц. То есть в квартире никто не должен быть зарегистрирован.

Необходимо также, чтобы дом, в котором расположена квартира, не стоял в планах капитального ремонта и реконструкции, сноса, не был признан аварийным.

Старт и финиш

Шаг первый

Для того чтобы запустить процедуру перевода, заявитель – физическое или юридическое лицо, либо ПБОЮЛ (предприниматель без образования юридического лица) – обращается в службу "одного окна" Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, представляя следующие документы:

- заявление установленного образца;
- правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или нотариально засвидетельствованные копии);
- план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, – технический паспорт);
- поэтажный план дома (подъезда, этажа, типового этажа), в котором находится переводимое помещение;
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого).

Имейте в виду, что это исчерпывающий перечень документов. Представить их может лишь собственник помещения или уполномоченное им лицо.

После проверки правильности представленного комплекта документов принятое заявление регистрируется в электронном журнале сотрудником службы "одного окна". И заявителю выдается на руки заверенная подписью сотрудника службы "одного окна" выписка, типовая форма которой утверждена постановлением московского правительства.

В течение трех рабочих дней копии пакета документов и соответствующие запросы уйдут из службы "одного окна" в нужном направлении и в нужные места. В установленные сроки представленные документы будут рассмотрены, по ним подготовят соответствующие заключения, которые снова перешлют в "одно окно" департамента.

Шаг второй

Собрав необходимый пакет бумаг, служба "одного окна" направляет их в Городскую межведомственную комиссию по использованию жилищного фонда. Эта комиссия решает – менять или не менять функциональное назначение помещения. Решение утверждается распоряжением Департамента жилищной политики и жилищного фонда. И вместе с выпиской из протокола Городской МВК передается заявителю или его доверенному лицу. Заметим, все это осуществляется на безвозмездной основе, то есть бесплатно.

ГУП "МосгорБТИ" вносит соответствующие поправки в учетно-техническую документацию на изменившее свой статус помещение. А в случае, если требуется его большая переделка, составляется акт о завершнном переустройстве или перепланировке. Копия распоряжения направляется также в Управление Федеральной регистрационной службы по Москве для внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Где об этом сказано

1. Жилищный кодекс РФ, статьи 22–24.

2. Постановление правительства Москвы от 15 мая 2007 года № 382-ПП "Об утверждении Регламента подготовки в режиме "одного окна" выписки из распоряжения Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы с выпиской из протокола Городской межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда города Москвы о переводе жилого (нежилого) помещения в жилое (нежилое) помещение".

Сколько стоит новый статус

На основании выписки из решения Комиссии МВК МосгорБТИ производит расчет разницы стоимости помещений. В случае, когда стоимость нежилого помещения (дома)

превышает стоимость жилого (а так на самом деле чаще всего и происходит), с собственников переводимых помещений (домов) взимается плата, равная разнице в их стоимости. Размер платы определяется на основании действующих в Москве методик оценки жилых и нежилых помещений (домов).

Эти расчеты утверждает Городская межведомственная комиссия по приватизации и управлению жилищным фондом. Она выносит решение об оплате этой суммы, а может назначить и независимую экспертную оценку.

Городское БТИ, рассчитывая эту цифру, учитывает более 25 параметров – тут и состояние дома, и возможность коммерческого использования прилегающей территории, и многое другое. А также назначение помещения – офис (цена будет максимальной) или дом престарелых (минимальной).

В среднем по Москве полная стоимость перевода в нежилой фонд составляет \$150–200 за один кв. метр общей площади квартиры.

В зависимости от технических характеристик здания и его местоположения стоимость может увеличиваться либо уменьшаться. Параметры, влияющие на удорожание: близость дома от станции метро в радиусе 200 метров; чем дом новее, тем дороже стоимость перевода (для примера, в доме-новостройке стоимость перевода может достигать \$600 за кв. метр общей площади).

По оценкам специалистов, стоимость жилья после перевода в нежилой фонд повышается до 40 процентов. Вложения в перевод жилого помещения в нежилое окупаются в среднем за четыре года. Стоимость изменения статуса помещения варьируется от \$1550 до \$4000.

Не зарастет народная тропа

В процессе перевода помещений в нежилой фонд придется несколько раз обращаться в Федеральную регистрационную службу и Бюро технической инвентаризации.

Дело в том, что первый раз это необходимо делать, когда квартира юридически меняет правовой статус – из жилого помещения становится нежилым (понадобится получить свидетельство о праве собственности на нежилое помещение).

Второй раз – когда в помещении будет построен отдельный вход и проведена перепланировка, чтобы внести в свидетельство перемены, связанные с изменением площади помещения. Перед обращением в Федеральную регистрационную службу каждый раз необходимо иметь готовый пакет документов из БТИ.

Комментарий

В три раза быстрее

Сергей Лобанов, директор департамента управления активами компании "МИЭЛЬ – Коммерческая недвижимость":

– Принятие нового регламента, несомненно, привлечет на рынок дополнительный объем нежилых помещений, поскольку процедура оформления документов существенно упрощается. Современная система "одного окна" облегчает порядок согласования и позволяет экономить время. Если раньше вся процедура занимала от восьми до двенадцати месяцев, то сейчас – примерно три-четыре.

Правда, есть и определенное опасение: собственник квартиры лишен возможности контролировать процесс самостоятельно, он как бы отдает все полномочия службе "одного окна". И это, думается, может затянуть процесс оформления. Хотя, видимо, это

временные сложности.

Не вселяет особого оптимизма и категоричность окончательного решения. Собственник, по сути, лишается возможности исправлять ошибки "по мере их поступления".

Понятно, что на практике понадобится дополнительное время на "освоение" нового документа. Тем более, что он еще не обеспечен всеми необходимыми подзаконными актами (внутренние распоряжения и процедуры в Департаменте жилищной политики и жилищного фонда, формы документов, новая компетенция сотрудников, которым предстоит работать с ним). Все это может отразиться на объектах текущего года.

Существуют также "подводные камни" при переводе помещений, которые в принятом документе, на мой взгляд, отражены не до конца. Ведь получение документации и обеспечение квартиры отдельным входом является только некой составляющей сдачи таких пространств, например, под магазин. Не менее важная проблема – нехватка мощностей в помещении нового статуса. Полтора-двух кВт, предназначенных для квартиры, явно недостаточно для эффективной работы магазина. Поэтому необходимо самостоятельно получать разрешение на новые мощности или прокладывать отдельный кабель... А это целая история, которая значительно увеличивает стоимость и время оформления документов.

Еще проблема – неудобная планировка квартиры для того, чтобы разместить в ней, к примеру, небольшой магазин. Ее перепланировка, как правило, влечет за собой определенные трудности, что обязательно требует дополнительных материальных затрат и времени на согласования.

В том случае, если в бывшей квартире будет размещен офис, вопрос стоит не так остро (хотя все очень индивидуально – смотря, какая была планировка в квартире и какую офисную планировку захочет собственник, – они не всегда совпадают).

Детали

45 рабочих дней

На принятие решения о переводе или об отказе в переводе отведен строго ограниченный срок: 45 рабочих дней со дня представления заявителем необходимых документов. Полтора месяца он может заниматься своими делами, тем временем бумаги пойдут по инстанциям. Еще совсем недавно человеку, затеявшему операцию по переводу жилого помещения в коммерческое, нужно было самому побегать по кабинетам (СЭС, пожарные, архитектура и т.д.). Теперь бумаги передвигаются без его участия.

И станет окно дверью...

Если вы решили сделать из оконного проема отдельный вход, необходимо подготовить проект входной группы и техническое заключение на нее. Будьте готовы к тому, что может потребоваться разрешение на проведение работ архитектора города и комиссии по охране памятников архитектуры. Но это – только в том случае, если квартира находится в доме, который или относится к памятникам архитектуры, или находится в первой линии домов, или расположен в районе исторической застройки.

Имейте в виду

Если переводимые помещения относятся к собственности города, то порядок действий несколько иной. Сначала предварительное решение по переводу жилья в "нежилое" принимает межведомственная комиссия округа. Решение утверждается распоряжением префекта и уже потом направляется в Городскую MBK

Порядок изменения статуса помещения

Добавил(a) designrules

12.08.08 01:13 - Последнее обновление 09.08.10 00:53

Источник: Квартирный ряд