

## ПЕРЕВОД КВАРТИРЫ В НЕЖИЛОЙ ФОНД (ИЗ ЖИЛОГО ФОНДА В НЕЖИЛОЙ) 8(846) 990-91-53

Звоните нам, будем рады Вам помочь. **Быстро, качественно, и недорого!**

---

Заметим, что перевод из [жилого](#) в [нежилой фонд](#) помещений является коммерчески выгодным, поскольку прибыль от сдачи в аренду приносит ощутимую прибыль, чем прибыль от схожих сделок с жилыми помещениями. Отметим, что перед тем как делать первые шаги к использованию жилого помещения в коммерческих целях, необходимо произвести перевод из жилого фонда в нежилой фонд. Важно понять, что перевод жилой недвижимости в нежилой фонд, это процесс длительный и немало стоящий, если вы хотите заниматься этим самостоятельно.

Жилищный кодекс РФ регламентирует порядок перевода жилого фонда в нежилой фонд. **Положения, затрагивающие перевод жилого помещения в нежилой фонд на территории г. Самары рассмотрены в Постановлении Правительства Самары.**

1. Помещение, которое переводят, не должно использоваться владельцем данного помещения (или иными гражданами в качестве места постоянного проживания) и не должно являться частью жилого помещения.

2. Должна быть возможность оборудовать отдельный вход, не затрагивающий жилой части строения.

3. Право собственности на недвижимость, которую переводят, не должно быть обременено правами других лиц.

4. Строение, в котором находится помещение на перевод в [нежилой фонд](#), не должно быть в планах капитального ремонта и реконструкции, а также не подлежало сносу и не было признано аварийным.

5.

Помещения в Самаре, которые находятся непосредственно под переводимой квартирой, не должны быть жилыми.

Мы окажем Вам услуги в последующем сопровождение процесса перевода помещения в нежилой фонд, что в большей степени поможет Вам сэкономить финансовые, эмоциональные и конечно же временные затраты. Важно отметить, что перевод жилой недвижимости в нежилой фонд осуществляется органом местного самоуправления.

Как вы уже поняли перевод помещения в нежилой фонд - это самый легкий способ сделать из квартиры помещение под офис, магазин или другое назначение.

Для того чтобы сделать перевод в нежилое помещение, требуется чтобы квартира была расположена на первом этаже или под ней должны быть [нежелые помещения](#) в Самаре. Необходимо, чтобы вход нежилого помещения был отдельным, изолированным от лестничных площадок и входа в подъезд, и конечно же в самой квартире не было никого прописано. Может показаться, что перевод вашей квартиры в нежилой фонд кажется простым, но необходимо собрать нужные документы, разработать план перепланировки и согласование, поскольку в любом случае нужно устроить отдельный вход (См.

**Для начала разработки и согласования Проекта нам потребуются от Собственника следующие право устанавливающие документы:**

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности - 2 копии нотариально заверенные;
- Договор купли/продажи, Инвестиционный договор или договор аренды - 2 копии нотариально заверенные;
- Технический паспорт на помещение (план вторичного объекта недвижимости) (можем заказать по доверенности);
- 

Нотариальная Доверенность от Собственника или Арендатора

**Если Собственником является Юр. лицо то необходимы дополнительно документы:**

- Решение о создании предприятия;
- Копия свидетельства о регистрации;
- ИНН КПП ОГРН;
- Копия устава;
- Выписка из приказа;
- Приказ о назначении директора;
- 

Банковские реквизиты; (всё заверено печатью организации) - в 4 экз.;

**Для разработки Проекта специалистами нашей организации по доверенности от Собственника собираются следующие необходимые документы:**

- Технический паспорт на помещение (план вторичного объекта недвижимости) сроком не более 1 года;
- Поэтажные планы выше и ниже расположенных помещений (подлинники);
- Справка о состоянии междуэтажных перекрытий (подлинник);
- Выписка из технического паспорта, данные о доме (подлинники);
- Ситуационный план (подлинники);
- Справка о статусе дома (при необходимости);
- Акт ревизии вентканалов;
- Топографическая съемка с подземными коммуникациями(при необходимости);
- 

Справка на выделенную мощность. Этот список не является окончательным, в каждом

конкретном случае могут понадобиться дополнительные документы.

**До вынесения районной Межведомственной Комиссией окончательного решения о согласовании Проекта, специалистами нашей организации (по доверенности от Собственника) собираются необходимые заключения от следующих согласующих инстанций:**

- Письмо Комитета градостроительства и архитектуры г. Самары (при необходимости);
- Заключение КГА (при необходимости);
- Заключение КГИОП (при необходимости);
- Согласование владельца ниже расположенных помещений(при необходимости);
- Тех. условия по водопроводу и канализации (при необходимости);
- Тех. условия по электрике (при необходимости);
- Заключение ОГПН;
- Заключение СЭС;
- Справка из Самара газ об отключении помещения от газа (в отдельных случаях);
- Технической заключение эксплуатирующих организаций (ЖСК, ТСЖ или Управляющей компании);
- Разрешение главного архитектора Проекта дома (в отдельных случаях);
- Согласование с отделами баланса держателей подземных сооружений (при необходимости);
- Согласование с ГУЖА (при необходимости);
- 

Заключение Жилищной Инспекции (в отдельных случаях);

Для того, чтобы осуществить перевод в нежилой фонд, потребуется разрешение жилищного фонда Самары и межведомственной комиссии при департаменте жилищной политики. На практике перевод жилого фонда в нежилой - трудоемкий и сложный процесс, который занимает в среднем 3-5 месяцев и требует ощутимых материальных затрат, если, конечно, Вы не доверите это специалистам и профессионалам.

Наша компания проверит возможность осуществить перевод помещения в нежилой фонд и так же поможет Вам собрать все необходимые документы, поможет осуществить согласование перепланировки помещения. Для специалистов нашей компании, перевод в нежилой фонд, обычная задача, которую они успешно и легко решают. После того, как перевод помещений в нежилой фонд будет закончен, мы поможем Вам оформить новые документы на недвижимость.

**Перевод жилого фонда в [нежилой](#) быстро качественно и недорого!**

## СОГЛАСОВАНИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА

---

**Устройство отдельного входа** требуется, когда происходит перевод в нежилой фонд помещения или квартиры или Проект перепланировки требует устройства нового входа. По существующим гос. нормам нежилые помещения должны иметь как минимум два пути эвакуации. В том случае если нежилое помещение расположено в жилом доме, запрещено использовать вход и лестничную клетку жилого дома.

**Проект устройства отдельного входа выполняется вместе с перепланировкой помещения.**

Надо понимать, что много особенностей имеет согласование перепланировки и устройства отдельного входа в жилом здании.

Зачастую для того чтобы согласовать устройство отдельного входа необходимо получить согласие 2/3 Собственников парадной(или всего дома в отд. случаях). Добиться положительного решения бывает достаточно трудно и может занять много времени.

Если в ваше доме работает ТСЖ, то с ними так же требуется согласование отдельного входа. А для этого нужно будет проводить собрание жильцов, на котором будет приниматься решение о положительном разрешении на устройство отдельного входа.

Поэтому, когда вы покупаете квартиру и хотите осуществить перевод в нежилой фонд, надо учитывать большое количество нюансов, поскольку они влияют на стоимость и сроки ввода помещения в эксплуатацию.

Наш опыт показывает, что согласование перепланировки и устройство отдельного входа, это просто, если этим занимаются специалисты нашей компании.

**Для начала работ необходимо:**

- Обследование конструкций, узлов здания и выпуск технического заключения;
- 

Изготовление проекта перепланировки помещения и его согласование.

**Для начала разработки и согласования Проекта нам потребуются от Собственника следующие право устанавливающие документы:**

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности - 2 копии нотариально заверенные;
- Договор купли/продажи, Инвестиционный договор или договор аренды - 2 копии нотариально заверенные;
- Технический паспорт на помещение (план вторичного объекта недвижимости) (можем заказать по доверенности);
- 

Нотариальная Доверенность от Собственника или Арендатора (образец).

**Если Собственником является Юр. лицо то необходимы дополнительно документы:**

- Решение о создании предприятия;
- Копия свидетельства о регистрации;
- ИНН КПП ОГРН;
- Копия устава;
- Выписка из приказа;
- Приказ о назначении директора;
- 

Банковские реквизиты. (всё заверено печатью организации) - в 4 экз.;

**Для разработки Проекта специалистами нашей организации по доверенности от Собственника собираются следующие необходимые документы:**

- Технический паспорт на помещение (план вторичного объекта недвижимости) сроком не более 1 года;
- Поэтажные планы выше и ниже расположенных помещений (подлинники);
- Справка о состоянии междуэтажных перекрытий (подлинник);
- Выписка из технического паспорта, данные о доме (подлинники);
- Ситуационный план (подлинники);
- Справка о статусе дома (при необходимости);
- Акт ревизии вентканалов;
- Топографическая съемка ГУП с подземными коммуникациями(при необходимости);
- Акт ревизии вентканалов;
- 

Справка на выделенную мощность . Этот список не является окончательным, в каждом конкретном случае могут понадобиться дополнительные документы.

**До вынесения районной Межведомственной Комиссией окончательного решения о согласовании Проекта, специалистами нашей организации (по доверенности от Собственника) собираются необходимые заключения от следующих согласующих инстанций:**

- Письмо КГА (при необходимости);
- Заключение КГА (при необходимости);
- Письмо КГИОП (при необходимости);
- Заключение КГИОП (при необходимости);
- Согласование владельца ниже расположенных помещений(при необходимости);
- Тех. условия по водопроводу и канализации (при необходимости);
- Тех. условия по электрике (при необходимости);
- Заключение ОГПН;
- Заключение СЭС;
- Справка из Самарагаз об отключении помещения от газа (в отдельных случаях);
- Техническое заключение эксплуатирующих организаций (ЖСК, ТСЖ или Управляющей компании);
- Разрешение главного архитектора Проекта дома (в отдельных случаях);
- Согласование с отделами балансодержателей подземных сооружений (при необходимости);
- Согласование с ГУЖА (при необходимости);
- 

Заключение Жилищной Инспекции (в отдельных случаях); Этот список не является окончательным, в каждом конкретном случае могут понадобиться дополнительные документы.

Для опытного специалиста, обладающего знаниями и навыками по согласованию проектной документации, согласование Проекта в среднем составляет 2-4 месяца, в зависимости от сложности. После получения разрешения в Межведомственной Комиссии происходит прием в эксплуатацию помещения, регистрация всех изменений в техническом паспорте, получение нового Свидетельства о собственности.

Постоянно меняются строительные, противопожарные, санитарные нормы и требования, законы, существует огромное количество тонкостей и поправок. Количество занятых в рассмотрении проекта чиновников может составлять 55-60 человек: секретарь-начальник-исполнитель-начальник-секретарь в каждой инстанции. Каждая служба официально вправе рассмотреть документы в течение 30 дней и выдать ответ. Ответом может быть согласование или отказ.

Наша компания легко решает вопросы связанные с устройством отдельного входа. Мы занимаемся этим направлением уже много лет и наработали большой опыт, поэтому все наши клиенты довольны предоставляемыми услугами и оперативностью в работе!



