

*Денисова Алена Денисовна  
обучающаяся 4 курса  
Московская академия Следственного комитета Российской Федерации  
Россия, г. Москва  
e-mail: denisovi1717@mail.ru*

*Научный руководитель: Фиошин Александр Владимирович  
кандидат юридических наук, доцент, профессор кафедры гражданско-  
правовых дисциплин  
Московская академия Следственного комитета Российской Федерации  
Россия, г. Москва*

## **К ВОПРОСУ О ПЕРЕХОДЕ ЖИЛОГО ИМУЩЕСТВА В НЕЖИЛОЕ**

***Аннотация:** Статья рассказывает о нюансах перевода жилой собственности в нежилую, случаях допуска перехода жилых помещений в категорию нежилых, какие документы необходимо предоставить в специализированные органы, какие затраты придется понести и какие помещения не попадают под категорию перевода. В настоящее время произошло ужесточение требований перевода жилой собственности в нежилую. Статья раскрывает все необходимые условия такого перехода, согласно законодательству Российской Федерации.*

***Ключевые слова:** жилищное право, жилое и нежилое помещения, жилищное законодательство, собственник жилья.*

*Denisova Alena Denisovna  
4th year student  
Moscow Academy of the Investigative Committee of the Russian Federation  
Russia, Moscow*

*Scientific adviser: Fiochin Alexander Vladimirovich  
candidate of legal sciences, associate professor,  
professor of the department of civil law disciplines  
Moscow Academy of the Investigative Committee of the Russian Federation  
Russia, Moscow*

## **ON THE ISSUE OF THE TRANSITION OF RESIDENTIAL PROPERTY TO NON-RESIDENTIAL**

***Abstract:** The article tells about the nuances of the transfer of residential property to non-residential, cases of admission to the transition of residential premises to the category of non-residential, what documents must be submitted to specialized*

*bodies, what costs will have to be incurred and which premises do not fall under the category of transfer. Currently, there has been a tightening of the requirements for the transfer of residential property to non-residential. The article discloses all the necessary conditions for such a transition, according to the legislation of the Russian Federation.*

**Key words:** housing law, residential and non-residential premises, housing legislation, homeowner.

В самом начале 2000-х годов появилась мода переводить жилые помещения в нежилые на первых этажах многоквартирных домов. В нежилые помещения переводились квартиры с целью коммерческой деятельности для открытия там салонов красоты, магазинов цветов, продовольственных магазинов, хостелов и других объектов из сферы услуг. Открытие таких объектов было выгодным для населения как миллионных городов, так и периферийных. В первую очередь предпринимателей интересовали дома в центральной части города, на многолюдных улицах, вблизи парков и метро.

В последнее время перевод жилой собственности в нежилую стал терять свою популярность. Сейчас в планах почти всех строящихся многоквартирных домов уже заложен нежилой первый или цокольный этажи.

В 2021 году законодательство Российской Федерации ужесточило правила перевода жилой собственности в нежилую [1, 2]. Это связано с тем, что собственники многоквартирных домов зачастую подают жалобы на такие помещения по соседству с ними. Ранее до 2019 года предпринимателям было достаточно для перевода в нежилое помещение согласие органа местного самоуправления и согласие жильцов многоквартирного дома не требовалось. Сейчас это затруднено обязательным письменным согласием соседей, примыкающих квартир к такому помещению, а также заявление о переводе назначения собственности, технических план и согласование перепланировки, если таковая требуется для установления нового входа, согласие всех остальных жильцов (не менее 2/3 от общего количества собственников). Голоса учитываются только у собственников по документам, а не у фактических жильцов. Теперь это обязательное требование, без которого переход

невозможен. Согласие может быть в произвольной форме, так как специальных для этого бланков не предусмотрено. Согласие должно содержать следующую информацию:

1. Фамилия, имя, отчество собственника.
2. Полное наименование юридического лица, если помещение является собственностью компании.
3. Паспортные данные собственника.
4. Номер примыкающей квартиры.
5. Реквизиты документов, подтверждающих право собственности.

Согласно ст. 22 Жилищного кодекса Российской Федерации перевод жилых помещений в нежилые возможен в следующих случаях:

1. помещение признано непригодным для постоянного проживания в нем;
2. собственность представлена в виде отдельных квартир в строениях нежилого помещения;
3. помещение находится на цокольном этаже здания;
4. квартира находится на первом этаже и оборудована собственным отдельным входом;
5. помещение расположено выше первого этажа, но находится над квартирой, не являющейся жилой. Помещения более 100 м<sup>2</sup>, то должен быть запасной (аварийный) выход;
6. собственность расположена на первом этаже, если другие помещения не являются жилыми и не имеют собственного отдельного входа;
7. выполнение других условий, предусмотренных российским законодательством (постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 [6]).

Законодатель предусмотрел правила перевода всех вышеуказанных помещений в категорию нежилых. Недопустимы нарушения действующих строительных норм и правил для жилых помещений, а также прав и общественных интересов граждан.

В свою очередь законодательство Российской Федерации не допускает переход жилых помещений в категорию нежилых в следующих случаях [3, 4, 5]:

1. переводимое помещение является частью жилого помещения или используется собственником как постоянное место проживания;
2. квартира имеет обременение;
3. у лиц, которые отсутствуют по месту жительства сохранены права на это жилое помещение;
4. нет письменного согласия органов опеки и попечительства, если собственником квартиры является несовершеннолетний гражданин.
5. дом, в котором находится квартира социального использования;
6. целью перевода в нежилое помещение является организация и ведение религиозной деятельности.

Переход жилого помещения в нежилое является реконструкцией объекта капитального строительства и должен соответствовать всем требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации. Согласно положениям этого нормативно-правового источника (ст. 55) для перевода необходимо разрешение компетентного органа по реконструкции, акты приемки, документы, подтверждающие соответствие реконструированного помещения требованиям технической документации.

Процесс перевода в категорию нежилого помещения достаточно длительный и затратный, так как зависит от условий и специалистов, которые должны привлекаться. Необходимо обращение в Роспотребнадзор, Госпожарнадзор при МЧС России, чтобы узнать отвечает ли помещение требованиям СанПиНа и противопожарной безопасности.

Президент Российской Федерации В.В. Путин подписал 9.06.2019 года ФЗ №116 от 29.05.2019 года, согласно нему, изменились правила перевода жилой собственности в нежилую. Теперь обязательными условиями являются:

1. общее собрание собственников жилья путем голосования (исключение составляет частный дом);

2. если многоквартирный дом с одним подъездом, то на собрании собственников жилья достаточно присутствие 50%, из которых 2/3 будут согласны;

3. при уменьшении придомовой территории за счет реконструкции необходимо 100% согласие владельцев недвижимости. Это существовало и до изменений в 2019 году в Жилищный кодекс. Согласие при перепланировке раньше тоже нужно было получать. Исходя из практики, под реконструкцией понимается не только пристройка, но даже крыльцо с перилами, которое не будет влиять на прочность стен и не затрагивает несущих конструкции;

4. одна копия протокола собрания направляется в ТСЖ или УК, вторая в органы МСУ.

Проблема в переходе из жилого помещения в нежилое возникает в случае если квартира находится под ипотекой. Такая квартира является обремененной собственностью, где обременением выступает залог. Банк-кредитор выступает в роли держателя, а собственник имущества в качестве залогодателя. Распоряжение ипотечной собственностью возможно только с согласия банка-кредитора, согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации и обойти это не представляется возможным. Как показывает практика последних лет банки в большинстве случаев выносят отказ. Это связано с изменением статуса объекта залога, т.е. квартиры, так как ипотечный договор прекращает свое существование.

Какие документы необходимо предоставить в МФЦ или орган МСУ, для осуществления процесса перевода жилого помещения в нежилое?

1. паспорт заявителя;
2. заявление о переводе квартиры в нежилое помещение;
3. документ-основание на жилье (договор купли-продажи);
4. договор о регистрации – свидетельство или выписка из ЕГРН;
5. копия поэтажного плана эксплуатации дома из Бюро технической инвентаризации (БТИ);

6. технический паспорт с техническим планом;
7. справка из Дирекции единого заказчика (ДЕЗ);
8. акт-разрешение от МЧС, Роспотребнадзора;
9. техническое заключение дома от управляющей компании;
10. проект перепланировки жилья. Его должна составить фирма, обладающая лицензией и входящая в состав СРО;
11. копия протокола общего собрания собственников жилья;
12. согласие соседних квартир, которые примыкают к помещению, которое переходит в статус нежилого.

Перевод не допускается, если у собственника жилья имеются долги за ЖКХ.

Сроки перевода определены п.4 ст.23 Жилищного кодекса Российской Федерации, как 45 дней с момента передачи о переводе.

При соблюдении всех условий жилищного законодательства перевести недвижимость из жилого в категорию нежилого возможно. Необходимо, запастись терпением и дождаться прохождения всех этапов перевода. Только после этого такой собственностью можно пользоваться в коммерческих целях.

### **Список литературы:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с изм. от 26.10.2021) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (с изм. и доп. от 01.07.2021) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 06.12.2021) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».
4. Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.05.2019 № 116-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

5. Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

6. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 27.07.2020) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».