

*Халикова Динара Вадимовна,
студентка 3 курс
факультет подготовки специалистов для судебной системы (юридический
факультет)
Западно-Сибирский филиал Российский государственный университет
правосудия
Россия, г. Томск
e-mail: super1fromthetsk@gmail.com*

*Яковлев Руслан Евгеньевич
студента 3 курс
факультет подготовки специалистов для судебной системы (юридический
факультет)
Западно-Сибирский филиал Российский государственный университет
правосудия
Россия, г. Томск*

*Научный руководитель: Могилевец О. М.,
старший преподаватель
Западно-Сибирский филиал Российский государственный университет
правосудия
Россия, г. Томск*

ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ: ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

***Аннотация:** В статье рассматриваются актуальные вопросы перевода жилого помещения в нежилое. В работе анализируются условия и требования для осуществления такого перевода, установленные законодательством Российской Федерации. Перевод жилого помещения в нежилое уже длительное время является острой проблемой, рассмотрение которой очень важно для всего жилищного законодательства.*

***Ключевые слова:** жилое помещение, нежилое помещение, изолированность жилого помещения, собственность, процедура, жилищное законодательство.*

*Khalikova Dinara Vadimovna,
3rd year student
Faculty of Training for the Judiciary (Faculty of Law)
West Siberian Branch Russian State University of Justice
Russia, Tomsk*

Yakovlev Ruslan Evgenievich
3rd year student
Faculty of Training for the Judiciary (Faculty of Law)
West Siberian Branch Russian State University of Justice
Russia, Tomsk

Scientific adviser: Mogilevets O. M.,
Senior Lecturer
West Siberian Branch Russian State University of Justice
Russia, Tomsk

TRANSFER OF RESIDENTIAL PREMISES INTO NON-RESIDENTIAL: THEORY AND PRACTICE

***Abstract:** The article discusses topical issues of transferring residential premises to non-residential ones. The paper analyzes the conditions and requirements for the implementation of such a transfer, established by the legislation of the Russian Federation. The transfer of residential premises to non-residential premises has been an acute problem for a long time, the consideration of which is very important for all housing legislation.*

Keywords: residential premises, non-residential premises, isolation of residential premises, property, procedure, housing legislation.

На современном этапе развития жилищного законодательства, одним из актуальных вопросов остается перевод жилого помещения в нежилое. Все это связано с внутренним рынком жилья России, характеризующегося стремительным развитием инфраструктуры городов. В городах строится большое количество высотных зданий. Лицам, которые являются собственниками жилых помещений, расположенных на первых этажах, малоинтересно проживание в них, для них наиболее выгодно расположить там какие-либо коммерческие объекты. А для этого необходимо изменить целевое назначение помещения, переведя его из разряда «жилое» в разряд «нежилое».

Правовой режим категории «жилое помещение» как объекта жилищных и гражданских прав устанавливается нормами жилищного и гражданского законодательств. Понятие жилого помещения содержится в Жилищном кодексе Российской Федерации (далее – ЖК РФ), в соответствии с которым жилым помещением признается изолированное помещение, которое является

недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания, отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам [1]. Под «изолированностью жилого помещения» понимается наличие в жилом помещении отдельного входа, т.е. отсутствие необходимости проходить через чужие помещения [2 с. 29].

В свою очередь, четкого понятия «нежилое помещение» в законодательстве отсутствует. В отличие от жилого помещения, нежилое может быть и неизолированным, поэтому в гражданском обороте в качестве нежилых помещений могут использоваться различные объекты, которые используются в целях, не связанных с проживанием в них [3, с. 47].

Процедура перевода жилого помещения в нежилое с теоретической точки зрения кажется довольно простой. Она регламентируется ст.ст. 22-24 ЖК РФ, а также положениями Градостроительного кодекса РФ. Но на практике, при переводе жилого помещения в нежилое, собственники сталкиваются с множеством проблем, в том числе и с изменившимся жилищным законодательством. Так, в 2019 году в ч. 2 ст. 23 ЖК РФ были внесены изменения, что на практике создало определенные трудности для собственника при переводе жилого помещения в нежилое. С точки зрения законодателя, такие изменения направлены на защиту прав собственников квартир в многоквартирных домах, которые зачастую страдают от соседства с нежилыми помещениями

При переводе жилого помещения в нежилое, собственнику необходимо письменное согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому, а также протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение. Данные условия перевода жилого помещения в нежилое существенно усложняют, для собственника переводимого жилого помещения, реализацию его задумки.

Причинами для перевода помещений из одной категории в другую могут послужить следующие:

1. Открытие предприятий малого бизнеса, основная направленность политики на социально-экономическое развитие инфраструктуры города;

2. Признание жилых помещений непригодными для постоянного проживания, при расселении квартир также улучшаются жилищные условия граждан;

3. Помещения, расположенные на первых этажах, где окна выходят на оживленную улицу, автомобильную парковку малоинтересно для проживания граждан.

Для того, чтобы перевести жилое помещение в нежилое, важно соблюсти следующие условия:

1. помещение должно принадлежать лицу на праве собственности и быть расположенным на первом этаже здания. Переводить помещение, находящееся на втором этаже и выше, возможно при условии, что непосредственно под ним расположены нежилые помещения;

2. существует отдельный вход, отделенный от лестничных площадок и входа в подъезд. В случае отсутствия отдельного входа, должна быть возможность построить его;

3. собственником помещения и иными гражданами переводимое помещение не должно использоваться в качестве постоянного места проживания.

Перевод жилых помещений в нежилые не допускается в случаях:

1. если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, которые обеспечивают доступ к жилым помещениям или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;

2. размещения камер хранения, складов и других пожароопасных помещений, запрещенных СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;

3. размещения объектов, оказывающих вредное воздействие на человека и запрещенных пунктами 4.10 - 4.15 СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».

Статья 24 ЖК РФ содержит исчерпывающий перечень оснований для отказа в переводе жилого помещения в нежилое.

Отказ органа местного самоуправления в переводе помещения может быть обжаловано в суд, в порядке административного судопроизводства.

Как показывает практика за последние 3 года, суды часто отказывают в изменении целевого назначения жилого помещения.

Так, например, в решении Краснооктябрьского районного суда г. Волгограда № 2-3829/2019 от 28.01.2020 г. было установлено, что в ходе проведенной перепланировки спорной квартиры выполнен отдельный вход с пробивкой одного из оконных проемов с устройством лестницы, существующий вход в жилое помещение с лестничной клетки жилого дома в помещение заложен. Поскольку установка отдельного входа в помещение связана с занятием части земельного участка, с учетом того, что земельный участок относится к общей долевой собственности собственников многоквартирного дома, суд приходит к выводу что при уменьшении общего имущества по результатам переоборудования жилой квартиры в нежилое помещение, необходимо согласие иных собственников в соответствии с требованиями, установленными ст. 36 ЖК РФ, п. 1 ст. 36 ЗК РФ. Так как устройство отдельного входа с крыльцом, произведенные истцом работы затрагивают и уменьшают общее имущество многоквартирного дома, истцом должно быть получено и представлено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме на переоборудование жилой квартиры с устройством отдельного входа в помещение [4].

В решении Каспийского городского суда Республики Дагестан по делу №2-358/2020 от 12.02.2020 г. суд соглашается с доводами администрации, что устройство лестничной площадки для организации входа в нежилое помещение приведет к перекрытию пешеходной дорожки, которая находится в полуметре от

торцовой стены многоквартирного жилого дома. Следовательно, здесь суд также отказывает в переводе [5].

Анализ судебной практики показывает, что при оспаривании незаконных действий органа местного самоуправления суды довольно щепетильно относятся к составу пакета документов.

Например, в решении Балашихинского городского суда Московской области по делу № 2А-621/2020 от 19.02.2020 г. указано на то, что протокол общего собрания собственников помещений, предоставленный административным истцом, не содержит номер и сведения о месте его хранения, к протоколу не приложены уведомления (сообщения) о проведении собрания, документы, подтверждающие вручение уведомления (сообщения) каждому собственнику или направление каждому собственнику помещения такого уведомления заказанным письмом, также отсутствуют документы, подтверждающие результате голосования собственников помещений в многоквартирном доме. На этом основании орган местного самоуправления отказал в переводе, а суд такую позицию поддержал.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что действительно при переводе жилого помещения в нежилое, возникает ряд проблем, где собственники жилых помещений прибегают к их разрешению в судебном порядке.

Одной из проблем можно назвать размещение гостиниц в жилых домах в помещении, переведенном из категории «жилое» в категорию «нежилое». Изменение целевого назначения помещения, перевод его из категории «жилое» в категорию «нежилое» вряд ли способно окончательно решить проблему. В этой связи можно обратиться к зарубежному опыту. В частности, Турецкая Республика с 2017 г. изменила законодательство в отношении краткосрочного найма жилых помещений: эти сделки имеет право осуществлять только юридическое лицо, получившее лицензию на данный вид деятельности (фактически оформившееся как гостиница), соблюдающее ряд требований, установленных законом (наличие охраны, камер видеонаблюдения и иных).

Физические лица имеют право сдавать жилые помещения внаем на длительный срок.

Существует еще одна немаловажная проблема. Так, для масштабной реконструкции дома, в том числе путем его надстройки, и на возведение на земельном участке новых строений почему-то нужно только 2/3 голосов собственников в силу прямого указания закона, а для того, чтобы сделать, например, сбоку небольшое крылечко, – 100 % голосов собственников жилья.

Представляется очевидным, что добиться согласия всех собственников жилья в многоквартирном доме на что-либо, как правило, невозможно: кто-то не живет в своей квартире, кто-то требует «компенсаций» за свое согласие, а большинству просто все равно: они не желают принимать участия ни в каких голосованиях.

Считаем, что процедура принятия решения нуждается в радикальном пересмотре, в частности в дополнительных «подпорках», основанных на подсчете не согласий собственников, а только их возражений, а также на участии неких незаинтересованных лиц, которые бы следили за соблюдением законности и правильностью фиксации результатов голосования. Такими незаинтересованными лицами могут быть как органы местного самоуправления, так и нотариусы или даже кадастровые инженеры.

Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). ст. 14.

2. Папушина Н. Ю. Правоотношения найма жилого помещения: дис. ... канд. юрид. наук, Екатеринбург, 2020. 283 с.

3. Альбов А. П., Николукин С. В. Жилищное право. М.: Проспект, 2016. 139 с.

4. Решение Краснооктябрьского районного суда г. Волгограда № 2-3829/2019 от 28.01.2020 // Бюллетень судебной практики Краснооктябрьского районного суда г. Волгограда за 2020 год.

5. Решение Каспийского городского суда Республики Дагестан по делу №2-358/2020 от 12.02.2020 // Бюллетень судебной практики Каспийского городского суда Республики Дагестан за 2020 год.