

УСЛОВИЯ ПЕРЕВОДА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В НЕЖИЛЫЕ

Е.Н. Кадырова, С.А. Бородаева
Донской государственный технический университет

CONDITIONS OF THE TRANSFER OF PREMISES TO UNINHABITED

E.N. Kadyrova, S.A. Borodayeva
Donskoy state technical university

Возрастание роли арендных отношений пробудило необходимость съёма жилых помещений для производственных нужд предпринимателей, т.е. этот процесс стал основой обеспечения коммерческой организации помещениями. На этой основе возник юридический механизм, направленный на перевод жилого помещения в нежилое, и в общем смысле этот процесс получил широкое распространение.

Рассмотрена процедура перевода жилого помещения в нежилое. Основное внимание уделено условиям такого перевода, произведен анализ перечня необходимых для этого документов, проанализированы само понятие и виды, а также классификация жилых и нежилых помещений.

Ключевые слова: перевод, условия перевода, жилые помещения, нежилые помещения, жилищный фонд, предпринимательская деятельность.

Increase of a role of the rent relations has induced growth of need for renting of premises for production needs of businessmen, i.e. this process became a basis of providing the commercial organization with rooms. On this basis there was a legal mechanism directed to the translation of premises in uninhabited that in a general sense this process was widely adopted.

Proceeding from it, this article is devoted to the procedure of the transfer of premises to uninhabited. The main attention is paid to conditions of the transfer of premises to uninhabited, the analysis of the list of necessary documents is made for transfer of premises to uninhabited, the concept, types and classification of inhabited and non-residential premises are considered.

Keywords: translation; translation conditions; premises; non-residential premises; housing stock; business activity.

Тема перевода жилого помещения в нежилое (под объект торговли) очень актуальна в наше время в связи с расширением торговли, ростом и развитием населенных пунктов. Необходимость перевода жилого помещения в нежилое возникает все чаще в последнее время. Этот факт связан с тем, что рыночная стоимость нежилого фонда гораздо выше, чем стоимость жилых помещений. Многие предприниматели заинтересованы купить квартиру с целью перевода недвижимости в нежилой фонд для открытия магазинов, офисов, организаций и прочее. Из этого, следовательно, возникают вопросы. Как происходит перевод? Сколько стоит перевести жилое помещение в нежилое? Что нужно для перевода жилого помещения в нежилое? Когда невозможен перевод жилого помещения в нежилое?

Как отмечается в специальной литературе, для осуществления предпринимательской деятельности наиболее выгодно и удобно использовать помещения, которые располагаются в жилых домах на первых этажах, нежели арендовать дорогостоящие офисы в бизнес-центрах. Нужно соответствующее помещение перевести из жилого фонда в нежилой, чтобы такая деятельность осуществлялась на законных основаниях.

Основаниями для перевода жилого помещения в нежилое являются решения государственных органов и органов местного самоуправления в случае признания жилых помещений непригодными для проживания; договоры (договор социального найма, который предусматривает случаи перевода жилого помещения в нежилое) и иные сделки; решения владельцев (собственников) жилого помещения. Рассмотрим подробнее, какие помещения называются жилыми и нежилыми, их классификацию и предназначение.

Жилым помещением считается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, то есть отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (ч.2 ст.15 ЖК РФ [1]), к примеру, противопожарным, градостроительным и техническим. Обратим внимание на то, что Жилищный кодекс РФ [1] жилым признает помещение, которое пригодно не для временного проживания, а для постоянного. Но при этом предоставляется как во временное, так и в постоянное пользование.

Не каждому жилью или квартире можно присвоить статус нежилого помещения. Жилищный кодекс предъявляет ряд требований, условий к квартирам для перевода их в состав нежилого фонда.

Жилые помещения образуют в своей совокупности жилищный фонд. Жилые помещения отличаются от других помещений функциональным предназначением – конструктивной возможностью проживания в них. В строениях смешанного типа, где с жилыми находятся также и нежилые помещения, к жилищному фонду относятся только жилые помещения.

Жилыми помещениями можно назвать:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартиру, часть квартиры; 3) комнату.

Жилые и нежилые помещения могут находиться в частной собственности любых субъектов права собственности, а вспомогательные – только в общей долевой собственности указанных субъектов.

Жилые помещения или строения разделяются на группы:

- помещения (строения) квартирного типа, в которых вся или большая часть площади занята квартирами;
- строения типа общежития;
- помещения казарменного типа для размещения отдельных категорий военнослужащих;
- строения дачного типа, приспособленные для постоянного, круглогодичного проживания (летние дачи к ним не относятся).

Жилые помещения разумно также классифицировать по характеру пользования ими на жилые помещения постоянного пользования и непостоянного пользования.

Целевым предназначением жилого помещения является то, что оно предоставляется для проживания. В то же время, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, разрешается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности на законных основаниях. Например, к гражданам, осуществляющим такую деятельность, относятся нотариусы [5], адвокаты [3], педагоги [4].

В жилых помещениях не допускается размещение промышленных производств. Иное использование может повлечь расторжение договора социального найма (при наличии) в силу части 4 статьи 83 Жилищного кодекса РФ [1]. Указанное положение ЖК РФ корреспондируется с ч. 1 п. 3 ст. 288 ГК РФ [2], которая запрещает размещение промышленных производств в жилых домах в целом. Это связано с отсутствием раскрытия понятия «промышленное производство» в законодательных актах, что может

привести к проблемам с отнесением какого-либо вида деятельности к «промышленному производству».

Нежилое помещение – это помещение, используемое под коммерческую или другую деятельность.

Признаками нежилых помещений являются:

1. Изолированность и материальность. Нежилое помещение представляет собой изолированный объект, где материальными границами являются стены, пол и потолочная поверхность. Необходимо наличие главного входа.

2. Объекты относятся к недвижимому имуществу. Права на нежилые помещения подлежат государственной регистрации.

3. Недвижимость входит в состав зданий. Признак помогает отличить нежилое помещение от строения и установить тесную пространственную связь с ним.

4. Связь помещения как недвижимой вещи с участком проявляется в невозможности перемещения здания и регистрации имущества по адресу.

5. Нежилое помещение является объектом нежилого фонда. В совокупность этого типа относятся изолированные объекты, которые располагаются в нежилых и жилых строениях.

6. Функциональное назначение имеет двойственный характер: недвижимое имущество не предназначено для проживания, а предоставляется для производственных и общественных целей.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение разрешается, если соблюдены требования законодательства о градостроительной деятельности и Жилищного кодекса РФ.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение запрещен, если:

– невозможен доступ к переводимому помещению без использования помещений, которые обеспечивают доступ к жилым помещениям;

– право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц;

– нет технической возможности обеспечить таковой доступ к этому помещению, если переводимое помещение – это часть жилого помещения или используется владельцем как место постоянного проживания.

Нельзя переводить квартиру в нежилой фонд, если дом признан аварийным или нуждается в капитальном ремонте, подлежит сносу. Недвижимость не должна находиться под арестом или в залоге. Помимо этого, в квартире не должно быть незаконной перепланировки, в ней не должны нарушаться противопожарные, технические, санитарные и прочие нормы.

Всегда ли жилые помещения на первых этажах многоквартирных жилых домов можно перевести в нежилые, чтобы в дальнейшем их использовать в коммерческих целях (например, как магазины, закусочные, салоны и прочее)? Оказывается, не всегда.

Особые условия для перевода квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение:

– квартира располагается на первом этаже дома;

– если квартира находится выше первого этажа, то помещения, расположенные под квартирой, которая переводится в нежилое помещение, не должны быть жилыми.

Для перевода жилого помещения в нежилое помещение собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (заявитель) предоставляет в орган, осуществляющий перевод помещений по месту нахождения переводимого помещения:

1) заявление о переводе помещения. Форма заявления действующим законодательством не утверждена. Следовательно, она может быть составлена произвольно. Этот документ является сопроводительным письмом. В нем нужно указать прилагаемые документы, отметить, планирует ли заявитель переустройство или

перепланировку помещения, кому адресовано заявление и намерение организации перевести квартиру в разряд нежилых помещений;

2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (оригиналы или копии, заверенные в нотариальном порядке);

3) план переводимого помещения с его техническим описанием либо технический паспорт помещения, если оно является жилым;

4) поэтажный план дома, где находится переводимое помещение;

5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства или перепланировки переводимого помещения (если переустройство или перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве нежилого). Проект собственник подготавливает самостоятельно, но окончательный вариант требуется согласовать с органом местного самоуправления по месту нахождения помещения. Нужно приложить к нему правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение; подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения; технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения; заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, являются памятником архитектуры, истории или культуры.

После сдачи документов заявителю предоставляется расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом.

По итогам рассмотрения заявления и других представленных документов принимают решение о переводе или об отказе в переводе помещения не позднее чем через 45 дней со дня представления указанных документов в орган.

Не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия одного из указанных решений данный орган выдает или направляет по адресу, который заявитель указал в заявлении, документ, подтверждающий принятие решения. Одновременно с этим орган информирует о принятии решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.

Если необходимо провести переустройство или перепланировку, то в документе с указанным решением должно быть требование об их проведении, перечень работ. Переустройство или перепланировка переводимого помещения не требуют дополнительного решения и выдачи другого документа.

Завершение переустройства или перепланировки и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение допускается в случаях, предусмотренных ст. 24 ЖК РФ [2]:

1) не были предоставлены определенные документы;

2) документы предоставлены в ненадлежащий орган;

3) несоблюдение условий перевода помещения, предусмотренных ст. 22 ЖК РФ;

4) несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в переводе помещения должно включать в себя основания отказа с обязательной ссылкой на указанные нарушения. Решение об отказе выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения. Оно может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Прежде чем рассмотреть вопрос о переводе жилого помещения в состав нежилого фонда, необходимо отметить, что в определенных случаях жилищное законодательство

позволяет использовать жилое помещение в предпринимательской деятельности налогоплательщика, но с одной оговоркой (п. 2 ст. 17 ЖК РФ): если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требований, которым должно отвечать жилое помещение.

Стоимость перевода в нежилой фонд зависит от различных факторов. Это могут быть, например, технические характеристики помещения, уровень сложности проекта.

Библиографический список

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 22 декабря 2004г.] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения 15.08.17).

2. Гражданский кодекс РФ от 21.10.1994 (ред. от 01.03.2013) : [принят Гос.Думой 21 октября 2014 года] [Электронная версия] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения 15.08.17).

3. Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации: федер.закон: [принят Гос.Думой 26 апреля 2002 г.] [Электронный ресурс] / Российская газета. — Режим доступа: <https://rg.ru/2002/06/05/advokatzakon-dok.html> (дата обращения 15.08.17).

4. Об образовании в Российской Федерации : федер.закон [принят Гос.Думой 21 декабря 2012 г.] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_140174/ (дата обращения 15.08.17)

5. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате: [утв. ВС РФ 11.02.1993 г., ред. от 03.07.2016 г., с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2017] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1581/ (дата обращения 15.08.17).

Bibliography

1. Housing code of the Russian Federation: [it is accepted State. Duma on December 22, 2004] [Electronic resource] / ConsultantPlus. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (date of the address 15.08.17).

2. The Civil Code of the Russian Federation from 10/21/1994 (an edition from 3/1/2013): [it is accepted State. Duma On October 21, 2014] [Electronic version] / ConsultantPlus. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (date of the address 15.08.17).

3. About lawyer activity and legal profession in the Russian Federation: feeder. law: [it is accepted State. Duma on April 26, 2002] [Electronic resource] / Russian newspaper. — Access mode: <https://rg.ru/2002/06/05/advokatzakon-dok.html> (date of the address 15.08.17).

4. About education in the Russian Federation: feeder. the law [is adopted State. Duma on December 21, 2012] [Electronic resource] / ConsultantPlus. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_140174/ (date of the address 15.08.17)

5. Principles of the legislation of the Russian Federation on a notariate: [утв. Russian Armed Forces 2/11/1993, an edition from 7/3/2016, with amendment and additional, вступ. in force with 7/1/2017] [An electronic resource] / ConsultantPlus. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1581/ (date of the address 15.08.17).

Елена Николаевна Кадырова – кандидат экономических наук, ассистент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Elena Nikolaevna Kadyrova — is Candidate of Economic Sciences, the assistant to «Economy of Environmental Management and Inventory» department of the Don state technical university.

София Алексеевна Бородаева – студентка кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Sofia Alekseevna Borodayeva - is the student of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: kafkadastra@yandex.ru
