УДК 347.21

Краденов А.В.,
студент магистратуры
2 курс, Институт права
Челябинский государственный университет
Россия, Челябинск

К ВОПРОСУ О ПЕРЕВОДЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ

Аннотация: *В указанной статье автор анализирует правовое регулирование процедуры перевода жилого помещения в нежилое, преимущества проведения указанной процедуры, перечень необходимых для этого документов. В процессе исследования автор обнаруживает проблему коллизий норм жилищного законодательства, предлагает пути решения указанной проблемы.*

Ключевые слова: *нежилое помещение, жилое помещение, перевод жилого помещения в нежилое, согласие собственников помещений, многоквартирный дом.*

TO THE QUESTION ABOUT TRANSFER OF A RESIDENTIAL PREMISES INTO AN UNINHABITED

Abstract: *In this article the author analyzes the legal regulation of the procedure of transfer of residential premises in non-residential, the advantages of this procedure, the list of necessary documents. In the course of the research the author discovers the problem of conflicts of norms of housing legislation, suggests ways to solve this problem.*

Keywords: *non-residential premises, residential premises, transfer of residential premises to non-residential premises, consent of premises owners, apartment building.*

В настоящее время тема, касающаяся перевода жилого помещения в нежилое, является чрезвычайно актуальной в связи с ростом объектов недвижимости и населенных пунктов, а также в связи с расширением торговли.

На сегодняшний день всё чаще возникает необходимость перевода жилого помещения в нежилое, поскольку рыночная стоимость нежилого фонда гораздо выше, чем стоимость жилых помещений, в связи с чем многие предприниматели заинтересованы купить квартиру (жилое помещение) с целью перевода недвижимости в нежилой фонд для открытия магазинов, офисов, организаций и прочего[1].

Процедура перевода помещения из жилого в нежилой фонд является непростой и трудоёмкой, имеет массу нюансов и требует специальных знаний в области юриспруденции.

Порядок перевода помещения из жилого в нежилое регулируется следующими нормативными правовыми актами федерального уровня: Жилищным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома - аварийным и подлежащим сносу или реконструкции». В качестве нормативных правовых актов муниципального уровня выступают административные регламенты соответствующего муниципального образования. Например, в г. Челябинске в качестве таким актом является Постановление Администрации города Челябинска от 4 февраля 2019 г. N 43-п «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Перевод жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение», которое устанавливает стандарт предоставления муниципальной услуги (формы, результат, срок предоставления услуги и т.д.), основания для отказа в приеме документов и т.д.[2]

[1] Кадырова Е.Н., Бородаева С.А. Условия перевода жилых помещений в нежилые // Экономика и экология территориальных образований. 2017. № 3. С. 61.

[2] Постановление Администрации города Челябинска от 04.02.2019 N 43-п «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Перевод жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение» // «Вечерний Челябинск», N 10, 06.02.2019.

Перевод жилого помещения в нежилое допускается при наличии определённых условий.

Во-первых, жилые помещения, которые предназначены для перевода, не должны быть обременены правом пользования третьими лицами.

Во-вторых, переводимые помещения должны иметь отдельный вход или техническую возможность сделать его в дальнейшем.

В-третьих, помещение, переводимое в нежилое, должно располагаться на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, которые расположены непосредственно под данным помещением, переводимое в нежилое, должны являться нежилыми.

В-четвертых, жилые помещения, переводимые в нежилой фонд, не должны находиться под арестом или иным обременением, в том числе по кредитному договору или ипотекой.

В-пятых, многоквартирный дом, в котором находится помещение, предназначенное для перевода в нежилой фонд, не должен требовать капитального ремонта, подлежать сносу или полной реконструкции, находиться в аварийном состоянии[3].

Решение о переводе жилого помещения в нежилое принимает собственник указанного объекта недвижимости, который в соответствии с положениями законодательства должен обратиться в орган местного самоуправления и получить разрешение на проведение работ по переводу. В крупных городах – это администрации районов, в маленьких – исполнительные и районные советы.

Согласно ч. 2 ст. 23 ЖК РФ собственнику переводимого помещения необходимо предоставить в орган местного самоуправления по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг следующие документы:

1) заявление о переводе помещения;

[3] Цораева Э.Н., Мальцева В.В. Перевод жилого помещения в нежилое // В сборнике: WORLD SCIENCE: PROBLEMS AND INNOVATIONS сборник статей XVIII Международной научно-практической конференции. В 2 частях. 2018. С. 93.

2) правоустанавливающие документы на помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);

4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

5) 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 помещения).

В соответствии с ч. 3 ст. 23 ЖК РФ орган местного самоуправления не вправе требовать от заявителя представление других документов, кроме вышеуказанных. Однако, как известно, органы местного самоуправления наряду с документами, предусмотренными ч. 2 ст. 23 ЖК РФ, также требуют письменные согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку согласно ч. 3 ст. 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Таким образом, в этой ситуации можно обнаружить коллизию норм ЖК РФ, поскольку несмотря на наличие документов, предусмотренных ч. 2 ст. 23 ЖК РФ, органы местного самоуправления не осуществляют перевод жилого помещения в нежилое без предоставления от собственника письменного согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме, обязательность получения которого предусмотрена ч. 3 ст. 36 ЖК РФ. В случае отсутствия такого согласия органы местного самоуправления отказывают заявителю в согласовании указанной процедуры[4].

Кроме того, считается проблематичным получить согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме, в связи с чем процедура

[4] Гудков А.И., Мищенко В.И. О некоторых коллизиях в жилищном праве и способах их разрешения // Синергия Наук. 2018. № 30. С. 1295.

перевода жилого помещения в нежилое усложняется в несколько раз. Например, представим ситуацию, когда необходимо получить согласие на перевод жилого помещения в нежилое в многоквартирном доме, который насчитывает более ста квартир. Во – первых, этот процесс потребует довольно продолжительного периода времени. Во-вторых, некоторые собственники квартир сдают жилье по договору найма и найти их на месте чрезвычайно сложно (порой даже невозможно, например, в ситуации, когда собственник помещения живёт в другом городе). В-третьих, какой-либо из собственников помещения в доме может не согласиться по каким – либо субъективным причинам (неприязненные отношения)[5]. В общем, все эти обстоятельства свидетельствуют о сложности процедуры получения согласия собственников помещений в многоквартирном доме на перевод жилого помещения в нежилое.

Таким образом, процедура перевода жилого помещения в нежилое является нелегкой. В данном вопросе зачастую возникают спорные и противоречивые моменты. Для того, чтобы избежать коллизий норм ЖК РФ - ч. 3 ст. 23 ЖК РФ и ч. 3 ст. 36 ЖК РФ, необходимо в ч. 2 ст. 23 ЖК РФ добавить пункт 6, изложив его в следующей редакции: «6) согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме в случаях, предусмотренных жилищным законодательством» (с отсылкой на ч. 3 ст. 36 ЖК РФ). Указанное нововведение положительно скажется на современном состоянии и развитии жилищного законодательства, поскольку устранит существующую коллизию между ч. 3 ст. 23 ЖК РФ и ч. 3 ст. 36 ЖК РФ, а также сделает процедуру перевода жилого помещения в нежилое более упорядоченной, т.к. заявители будут предоставлять полный пакет документов, в связи с чем будет меньше отказов со стороны органов местного самоуправления в согласовании указанной процедуры.

[5] Там же.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 N 188-ФЗ [Текст] // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - № 1 (часть 1). - ст. 14.

2. «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Перевод жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение»: Постановление Администрации города Челябинска от 04.02.2019 N 43-п [Текст] // «Вечерний Челябинск». - N 10. - 06.02.2019.

2. Гудков, А.И., Мищенко, В.И. О некоторых коллизиях в жилищном праве и способах их разрешения / А.И. Гудков, В.И. Мищенко // Синергия Наук. - 2018. - № 30. - С. 1291-1298.

3. Кадырова, Е.Н., Бородаева, С.А. Условия перевода жилых помещений в нежилые / Е.Н. Кадырова, С.А. Бородаева // Экономика и экология территориальных образований. - 2017. - № 3. - С. 61-66.

4. Цораева Э.Н., Мальцева В.В. Перевод жилого помещения в нежилое / Э.Н. Цораева, В.В. Мальцева // В сборнике: WORLD SCIENCE: PROBLEMS AND INNOVATIONS сборник статей XVIII Международной научно-практической конференции. - В 2 частях. - 2018. - С. 92-95.