УДК 34.4414

Асламова Л.С.,
Студент
4 курс, Юридический институт
Россия, г. Белгород

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ПРОБЛЕМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПЕРЕВОДА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Аннотация: *В данной статье рассматриваются основные моменты правового регулирования, касаемо перевода жилых помещений в нежилые. Также раскрывается проблема осуществления перевода жилых помещений в нежилые.*

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

Abstract: *This article discusses the main points of legal regulation regarding the transfer of residential premises to non- residential ones. The problem of transferring residential premises to non-residential ones is also revealed.*

Key words: *housing, non-residential premises, translation of residential premises into non- residential apartment building.*

В данный момент времени стремительно развивается предпринимательская деятельность, но камнем преткновения становится невозможность ее осуществления из-за недостатка необходимых нежилых помещений. Поэтому подавляющее число предпринимателей основывают свою деятельность непосредственно в жилых домах, а именно квартирах. Но, на законодательном уровне указано, что любое осуществление хозяйствующим субъектом предпринимательской деятельности в жилых помещениях запрещено. Законодателем была урегулирована данная проблема, что позволило

осуществлять перевод жилого помещения в нежилое, согласно главе 3 Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020).

Согласно статье 22 Жилищного Кодекса Российской Федерации перевод из жилого в нежилое помещение может быть осуществлен в результате соблюдения определенных требований [1]:

1. Перевод жилого помещения в нежилое допускается в случае, если доступ к переводимому помещению возможен без использования помещений, которые обеспечивают доступ к иным жилым помещениям.

2. Отсутствие обременений на переводимое помещение правами каких-либо лиц.

3. Перевод квартир в нежилые помещения в многоквартирном доме возможен, когда квартира находится на первом этаже или выше, но если под ней все квартиры переведены в статус нежилых.

4. Не допускается перевод жилых помещений, относящихся к наемному дому социального использования.

5. Не допускается перевода жилого помещения в нежилое с целью осуществления религиозной деятельности.

При переводе помещения из жилого в нежилое, должно учитываться мнение и интересы членов семьи собственника. Поскольку они имеют полное право на возражение против данного перевода, основываясь на обременении права собственности их правами. Также для перевода потребуется отдельный вход, который зачастую отсутствует. Тогда, согласно Жилищному Кодексу РФ и Гражданскому Кодексу РФ, общие помещения, стены и земельный участок является общим для всех жильцов многоквартирного жилого дома. Поэтому для осуществления работ связанных с обустройством нового входа в непосредственно нежилое помещение, необходимо согласие всех собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

Также необходимо собрать определенный перечь документов для предоставления в орган местного самоуправления [5]:

- паспорта и свидетельства о рождении всех собственников помещения;
- письменное согласие каждого собственника на перевод жилого помещения в нежилое;
- если в состав собственников входят несовершеннолетние, то необходимо решение органа опеки;
- выписка ЕГРН или свидетельство о праве, если оно выдано до июля 2016 года;
- проект переустройства или перепланировки;
- план помещения с его техническим описанием;
- поэтажный план дома, но проектировщик может сам запросить или изготовить данный документ;
- техническое заключение о состоянии несущих конструкций, действующее в определенных регионах;
- протокол общего собрания собственников многоквартирного дома, утвердивший решение о переводе;
- заключение о возможности перевода, которое выдано специалистами органов безопасности и надзора (Роспотребнадзор, органы государственного пожарного надзора и т.д.)

Зачастую предприниматели сталкиваются с некоторыми трудностями. Поскольку в части 2 статьи 22 ЖК РФ указано, что в случае перевода помещения в нежилое необходимо оборудовать отдельный вход [2]. При создании отдельной входной группы неизбежна привязка либо к земельному участку, на котором располагается многоквартирный дом, либо к обще домовому имуществу, например, подъезду. Земельный участок принадлежит собственникам помещений многоквартирного дома на праве обще долевой собственности, согласно части 1 статьи 36 ЖК РФ, что подразумевает наличие равных прав собственников на данный участок, а также возможность распоряжения им. В

результате чего собственники могут не дать согласие на перевод жилого помещения в нежилое.

Уменьшение размеров имущества собственников в многоквартирном доме возможно только после получения согласия собственников помещений, что регламентируется частью 3 статьи 36 ЖК РФ. Непосредственно часть 2 статьи 44 ЖК РФ позволяет собственникам распоряжаться общим имуществом на основании проведенного общего собрания собственников помещений, а также принимать решение о пределах использования земельного участка. Данные решения собрания собственников в силу части 1 статьи 46 ЖК РФ принимаются не менее 2/3 голосов от общего числа голосов. В случае занимания части земельного участка под вход в нежилое помещение, квалифицируется как уменьшение общего имущества, поэтому необходимо получить согласие всех собственников. Но если руководствоваться частью 1 статьи 46 ЖК РФ возникает вопрос о пределах использования земельного участка, в этом случае можно обойтись согласием 2/3 голосов, которое получить легче, чем согласие всех собственников.

Данный вопрос в научной литературе попадает под спор различных мнений. По мнению М.В. Макеева, согласие сособственников на организацию отдельной входной группы и соответствующее изменения использования земельного участка, является непосредственным согласием на реконструкцию многоквартирного жилого дома с уменьшением размера общего имущества [3]. Другие же ученые считают, что изменение границ земельного участка, не подпадают под действие части 3 статьи 36 ЖК РФ.

Изученный материал позволил понять основную причину отказа в выдаче разрешения на перевод жилого помещения в нежилое, а именно нарушение прав собственников на земельный участок, поскольку для отдельного входа в будущее нежилое помещение необходимо занять часть земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом или общую площадь многоквартирного дома, которой вправе распоряжаться все жильцы многоквартирного дома. Также считается затруднительным поиск собственников в ситуациях, когда они не

проживают в принадлежащих им квартирах. Согласно статьям 22-24 ЖК РФ необходимо согласие каждого собственника всех помещений, которые примыкают к переводимому помещению. Таким образом, можно сделать вывод, что данная область жилищного права недостаточно урегулирована действующим законодательством.

Поэтому необходимой мерой можно считать внедрение дополнительных статей посвященных переводу жилого помещения в нежилое, а именно разъяснение о ситуациях, когда требуется согласие всех собственников жилых помещений многоквартирного дома и когда необходимо 2/3 голосов собственников.

Также стоит отметить, что некоторые статьи в ЖК РФ, затрагивающие данную тему о переводе, разбросаны по многим главам, что создает трудности для предпринимателя изучающего вопросы перевода помещения в нежилой фонд.

Библиографический список:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Российская газета. - № 1. - 12.01.2005;

2. Цуканова Е.Ю., Боев Д.В. Некоторые проблемы, возникшие при переводе жилых помещений в нежилые // Гражданское право. Изд гр. ИП Шелистов Денис Александрович (Издательский центр "Quantum") № 4. 2018. С. 67-70.

3. Батычко В.Т., Макеев П.В. О проблемах реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации при переводе жилого помещения в нежилое // Жилищное право. 2009. № 12. С. 69. / [Электронный ресурс] // URL: http://www.aup.ru/books/m238/4_4.htm (дата обращения 18.03.2020).

4. Перевод квартиры из жилого в нежилое помещение 2020: документы, регламент / [Электронный ресурс] // URL: https://fms21.ru/jkh/perevod-iz-zhilogo-v-nezhiloe.html (дата обращения 18.03.2020).

5. Перевод жилого помещения в нежилое 2020 г. – последние изменения и порядок действий / [Электронный ресурс] // URL: https://myrouble.ru/perevod-zhilogo-pomeshcheniya-v-nezhiloe/#i-7 (дата обращения 18.03.2020).