

# В МАГАЗИН В ТЕОРИИ И НА ПРАКТИКЕ

Каждый желающий открыть свой бизнес задумывается над возможностью осуществлять деятельность в квартире, что предполагает проведение обязательной и не всегда приятной процедуры, которая касается изменения целевого назначения квартиры с жилого на нежилое.



**Александра ШКАРУПА,**  
управляющий партнер,  
юридическая фирма  
«Шкарупа, Норнейчун и партнеры»,  
г. Москва

## Возможности и противоречия

Для некоторых перевод помещений в нежилое является экономически выгодным вложением и даже бизнесом. Это касается владельцев квартир, расположенных на первом этаже. Приобретение квартиры с последующим переводом или приобретение нежилого помещения суть одинаковы, но по стоимости последний вариант дороже первого в полтора раза.

Перевод жилого помещения в нежилое (а в некоторых случаях имеется потребность в обратном переводе) обусловлен рядом причин. Кому-то требуется зарегистрировать при создании юридическое лицо, а в собственности имеется жилое помещение. Или открыть магазин в помещении, расположенном на первом этаже жилого здания.

Казалось бы, процедуру перевода жилого фонда в нежилой законодатель урегулировал ст. 22–24 ЖК РФ, однако на практике этот перевод довольно сложен.

Круг проблем, связанных с переводом помещений, можно условно разделить на две группы: проблемы теоретического (правоприменительного) и практического (технически правового) характера.

К трудностям теоретического (правоприменительного) характера можно отнести проблему конкуренции норм права. В рассматриваемом случае это ст. 288 ГК РФ и ст. 17 ЖК РФ.

Статья 288 ГК РФ содержит императивное указание, ограничивающее права пользования собственника жилого помещения по его целевому использованию – исключительно для собственного проживания или членов его семьи или же по договору – для проживания третьих лиц (п. 2 ст. 288 ЖК РФ). Если же собственник принял решение организовать в квартире, к примеру, офис, то это возможно осуществить только после перевода жилого помещения в нежилое (ч. 3 ст. 288 ГК РФ).

Однако ст. 17 ЖК РФ содержит возможность использования жилого помещения в качестве офиса для индивидуального предпринимателя: допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Это означает, что жилую квартиру можно использовать в качестве офиса (или в целях размещения предприятия) только тем гражданам, которым эта квартира принадлежит на праве собственности, или пользователям квартиры, у которых в договоре аренды прямо предусмотрена возможность осуществления профессиональной деятельности по адресу проживания (то есть в любом случае с согласия собственника). И при условии, если отсутствуют возражения со стороны других граждан, зарегистрированных на указанной жилплощади (что корреспондирует ст. 253 ГК РФ, устанавливающей правила совместного пользования и владения имуществом).

Данные положения распространяются исключительно на индивидуальных предпринимателей или же на лиц, занимающихся профессионально тем или иным видом деятельности (к примеру, адвокатов или художников).

Таким образом, если гражданин или юридическое лицо пожелают зарегистрировать по адресу принадлежащей им на праве собственности квартиры некое ООО «Ромашка», то они будут обязаны выполнить требования ч. 3 ст. 288 ГК РФ и перевести квартиру из жилой категории в нежилую.

Долгое время две нормы права мешали друг другу и становились инструментами для подмены понятий, до тех пор пока Пленум ВС РФ не разъяснил все в Постановлении от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РФ».

## Трудности перевода

Проблемы практического характера гораздо острее, ими напичканы сложные судебные споры.

Как упоминалось ранее, вся процедура перевода жилого помещения в нежилое регламентирована тремя статьями ЖК РФ (речь идет о ст. 22–24).

Если кратко, то весь свод правил сводится к следующему. Осуществить перевод помещения из жилого в нежилое возможно, если:

- помещение находится на первом этаже (или на другом этаже, но не выше иных жилых помещений);
  - жилое помещение возможно технически обустроить отдельной входной группой;
  - перепланировка в целях изменений назначения не приведет к изменению площади помещения;
  - имеется согласие всех собственников помещений (предусмотрено ст. 288 ГК РФ);
  - отвечает всем санитарным, пожарным и иным требованиям как нежилого помещения.
- Этот перечень правил должен быть соблюден в совокупности, и отсутствие хотя бы одного из них будет законным основанием для отказа в переводе.

Именно здесь и имеется множество вопросов.

Требуется ли представление письменного согласия собственников на перевод при формировании пакета документов на перевод помещения?

Как было указано выше, ст. 17 ЖК РФ предполагает наличие такого согласия, но в перечне документов, определенных ст. 22–24 ЖК РФ, оно не имеется.

Граждане подавали документы в органы местной власти без такого согласия и получали вскоре отказы по причине непредставления этих согласий, что являлось неоднократно поводом и основанием для обращения в суд.

Что делать, если требуется получить согласие собственников многоквартирного дома?

Эта проблема актуальна для тех случаев, когда собственник жилого помещения, будучи обязанным оборудовать отдельный вход, невольно становится заложником ситуации, когда собственники должны выдать свое согласие на использование общего имущества.

Согласно ч. 1 ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Законодательное объяснение такому требованию следующее. Частью 3 ст. 36 ЖК РФ определено, что уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Частью 2 ст. 40 ЖК РФ установлено, что, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В силу п. 6 ч. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ реконструкция объекта капитального строительства возможна при наличии согласия всех правообладателей данного проекта.

А что делать, если после получения такого согласия на собрании собственников ТСЖ (к примеру) такое решение впоследствии было признано недействительным?

Как получить 100%-ное согласие всех собственников многоквартирного дома, количество которых насчитывает свыше 500 человек? Особенно это затруднительно тогда, когда сложно найти кого-то из собственников, ведь не все граждане живут в принадлежащих им квартирах.

В крупных городах, в особенности в Москве, такие сложности давно устранены. При существующих застройках первые этажи отдают под офисы или осуществляют строительство таким образом, чтобы была возможность обойтись малой кровью и при переоборудовании помещения без проблем создать отдельный вход в помещение, не затрагивая имущество общего пользования.

Поэтому трудности перевода характеры в большей степени для регионов, хотя и в столице наблюдаются сложности, если речь идет о переводе помещений, не относящихся к новостройкам. ➤



## В ИНТЕРЕСАХ БИЗНЕСА

**Согласно п. 3 ст. 288 ГК РФ размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Порядок перевода жилого помещения в нежилое определен положениями главы 3 Жилищного кодекса РФ.**



**Николай АНДРИАНОВ,**  
менеджер проектов по разрешению споров  
и урегулированию конфликтов,  
компания VEGAS LEX,  
г. Москва

## Только на первом этаже

В соответствии с п. 1 ст. 17 ЖК РФ жилые помещения (к которым в силу п. 1 ст. 16 ЖК РФ относятся жилые дома и их части, квартиры и их части, а также комнаты) предназначены для проживания граждан. Аналогичное положение закреплено в п. 2 ст. 288 ГК РФ.

Согласно п. 2 ст. 17 ЖК РФ жилое помещение может быть использовано проживающими в нем на законных основаниях гражданами для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (такие требования установлены разд. II Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47).

Размещение в жилых помещениях промышленных производств, в соответствии с п. 3 ст. 17 ЖК РФ и п. 3 ст. 288 ГК РФ, не допускается.

Из пункта 2 ст. 22 ЖК РФ следует, что перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если:

- доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;
- переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;
- право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение, согласно п. 3 ст. 22 ЖК РФ, допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

В соответствии с п. 1 ст. 23 ЖК РФ перевод жилого помещения в нежилое осуществляется органом местного самоуправления. Для перевода жилого помещения в нежилое его собственник должен обратиться в орган местного самоуправления по месту нахождения помещения (непосредственно или через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг) с соответствующим заявлением.

Если право собственности на помещение не зарегистрировано в ЕГРП, к заявлению о переводе должны быть приложены правоустанавливающие документы на помещение (подлинники или нотариально удостоверенные копии).

По своему усмотрению заявитель может приложить к заявлению план переводимого

помещения с его техническим описанием и поэтажный план дома, в котором находится помещение. Если такие документы к заявлению приложены не будут, орган местного самоуправления, в соответствии с п. 2.1 ст. 23 ЖК РФ, запрашивает их самостоятельно.

## Переустройство и планировка

Если для перевода жилого помещения в нежилое требуются его переустройство и (или) перепланировка (это может быть необходимо, например, для оборудования отдельного входа), к заявлению о переводе должен быть приложен подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения.

При этом надо учитывать, что, если переустройство (перепланировка) помещения затрагивает общее имущество многоквартирного жилого дома (в том числе, например, наружные стены при обустройстве отдельного входа), на выполнение таких работ должно быть получено согласие общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44 ЖК РФ). А в случаях, когда переустройство (перепланировка) невозможно без присоединения к помещению части общего имущества в многоквартирном доме, – согласие всех собственников помещений в данном доме (ст. 36 ЖК РФ).

В отсутствие такого согласия решение о переводе жилого помещения в нежилое принято быть не может (апелляционные определения Санкт-Петербургского городского суда от 09.12.2014 № 33-19642/2014 по делу № 2-2373/2014; Владимирского областного суда от 13.11.2014 по делу № 33-3816/2014; Мурманского областного суда от 22.10.2014 № 33-3242; Свердловского областного суда от 16.10.2014 по делу № 33-13090/2014; Волгоградского областного суда от 18.09.2014 по делу № 33-10004/2014 и др.).

Согласно п. 4 ст. 23 ЖК РФ решение о переводе или об отказе в переводе жилого помещения в нежилое должно быть принято в срок не позднее чем через 45 дней со дня представления заявителем необходимых документов. Еще в течение трех рабочих дней документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений, выдается заявителю или направляется ему по указанному им адресу (п. 5 ст. 23 ЖК РФ). Одновременно орган местного самоуправления, согласно тому же п. 5 ст. 23 ЖК РФ, информирует о принятом решении собственников смежных с переводимым помещений.

Если для обеспечения использования жилого помещения в качестве нежилого нужно его переустройство (перепланировка), решение о переводе, в соответствии с п. 6 ст. 23 ЖК РФ, должно содержать требование о проведении переустройства (перепланировки), а также перечень иных работ, если их проведение необходимо.

Завершение работ по переустройству (перепланировке) и (или) иных необходимых работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом местного самоуправления, осуществляющим перевод помещений. Такой акт впоследствии направляется в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет объектов недвижимого имущества.

В качестве оснований для отказа в переводе жилого помещения в нежилое в ст. 24 ЖК РФ указаны:

- непредставление заявителем документов, обязанность по представлению которых возложена на него;
- отсутствие документов и (или) информации, запрошенной органом местного самоуправления в порядке межведомственного взаимодействия (если такие документы и (или) информация не были представлены заявителем);
- представление документов в ненадлежащий орган;
- несоблюдение предусмотренных ст. 22 ЖК РФ условий перевода жилого помещения в нежилое;
- несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в переводе жилого помещения в нежилое, согласно п. 3 ст. 24 ЖК РФ, может быть обжаловано заявителем в судебном порядке. ➤