

Абрамов В. Ю., студент, 4 курс,

Владивостокский

государственный университет экономики и сервиса

г. Владивосток

Дибеева С. Е., студент 4 курс, Владивостокский государственный

университет экономики и сервиса г. Владивосток

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПЕРЕВОДА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ

Аннотация: В статье рассмотрено правовое регулирование перевода жилого помещения в нежилое. Приведены примеры решений судов Приморского края. Выявлен пробел в законодательстве о регулирование перевода жилого помещения в нежилое. Актуальность исследования обусловлена большим ростом возникновения предприятий и организаций в жилых домах, а также сложной процедурой перевода помещений из жилых в нежилые. Достаточно часто местные администрации по разным причинам отказывают в переводе жилых помещений в нежилые, собственникам приходится через суд оспаривать решение администрации, чтобы получить разрешение на перевод помещения.

Ключевые слова: Жилое помещение, не жилое помещение, перевод жилого помещения в нежилое, лицо осуществляющие перевод, отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение.

Abstract: The article considers the legal regulation of the transfer of residential premises to non-residential. Examples of decisions of the courts of Primorsky Krai are given. Identified a gap in the legislation on the regulation of the transfer of residential premises to non-residential. The relevance of the study is due to

the large increase in the emergence of enterprises and organizations in residential buildings, as well as the complex procedure of transferring premises from residential to non-residential. Quite often, local administrations for various reasons refuse to transfer residential premises to non-residential premises, owners have to challenge the administration's decision in court in order to obtain permission to transfer premises.

Key words: Living quarters, non-residential premises, transfer of residential premises to non-residential premises, person transferring, refusal to transfer residential premises to non-residential premises.

В наше время все чаще становится актуально создавать свои организации, физические лица становятся индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами. Основывают свою деятельность в буквальном смысле в жилых домах – квартирах.

Однако законодательство запрещает хозяйствующим субъектам осуществлять предпринимательскую деятельность в жилых помещениях. Для решения данной проблемы законодатель посвятил регулированию перевод жилых помещений в нежилые помещения специальную главу Жилищного кодекса РФ - главу 3 [1], а также положения п. 2 ст. 671 и п. 3 ст. 288 Гражданского кодекса РФ [2]. в соответствии с которыми - использование квартир в других целях (например, под офис) допускается только после перевода последних в нежилые помещения.

Несмотря на порядок перевода помещений из одной категории в другую ст. 22–24 Жилищного кодекса РФ, судебные разбирательства, связанные с этой проблемой, нередки. Чаще всего решения органов местного самоуправления об отказе в переводе жилого помещения в нежилое, оспариваются.

Как верно отметил А.Н. Слокотович, «Глава о процедуре перевода является совершенно новой. Действовавший ранее Жилищного кодекса РФ перевод в нежилой фонд, как правило, не допускал перевод жилых помещений в нежилые. Например, в городе Санкт-Петербурге все переводы

осуществлялись именно как исключения. И если раньше любой перевод мог быть исключением, то теперь это законное право собственника, а закон определяет лишь процедуру» [3, с. 1].

Перечень документов для перевода жилого помещения в нежилое закреплен в ч. 2 ст. 23 ЖК РФ, орган осуществляющий перевод помещений, не в праве требовать иные документы, кроме выше перечисленных, но на практике мы можем наблюдать, что не редко администрации просят предоставить согласие собственников многоквартирного дома.

Собственники часто сталкиваются с некоторыми сложностями, которые могут от него не зависеть. В ч. 2 ст. 22 ЖК РФ говорится, что переводимое помещение необходимо оборудовать отдельным входом в случае перевода такого помещения в нежилое. Создание отдельной входной группы неизбежно может быть связано или с земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, или с общедомовым имуществом, таким как подъезд и прочее. В силу п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, из этого мы понимаем, что все собственники имеют равные права на этот участок и могут распоряжаться им, в противном для нас случае они могут по своему праву не дать нам своего согласия на перевод помещения.

Руководствуясь ч. 3 ст. 36 ЖК РФ уменьшение размеров имущества собственников в многоквартирном доме возможно только после получения согласия собственников помещений, п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ собственники могут 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 ч. 1 ст. 46 ЖК РФ принимаются не менее 2/3 голосов от общего числа голосов. По нашему мнению, если планируется занятие части земельного участка под вход в нежилое помещение, это можно квалифицировать как уменьшение общего имущества, в этом случае нужно получить согласие всех собственников. Но если руководствоваться ч. 1 ст. 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.

В научной литературе высказываются различные мнения по данному вопросу. Так П.В. Макеев полагает, что согласие собственников жилого помещения на организацию отдельной входной группы и соответствующее изменения использования земельного участка, является согласием на реконструкцию многоквартирного жилого дома с уменьшением размера общего имущества [4]. По мнению других ученых, изменение границ земельного участка, не подпадают под действие ч. 3 ст. 36 ЖК РФ.

В подтверждение сказанному привожу в пример: решение от 30 июля 2018 г. по делу № 2А-1150/2018 Куйбышевского районного суда г. Самары [5]. В ходе данного судебного процесса было установлено, четыре заявителя обратились в суд с административным иском, в котором просят отменить постановление Администрации района о переводе в нежилое помещение квартиры.

В обосновании иска указали, что административные истцы являются собственниками жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме. Ванюшкин А.В. в своем помещении начал строительные работы в связи с чем в ходе строительных работ было уменьшено общее имущество всего дома. Руководствуясь Жилищным кодексом РФ, для проведения реконструкции многоквартирного дома необходимо решение общего собрания собственников помещений, в отдельных случаях согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме. На внеочередном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, было принято решение о несогласии собственников жилых помещений на перепланировку фасада дома – создания отдельного входа в квартиру, а также собственники выступили против открытия торговой точки в помещении квартиры. в Администрацию было передано заявление о несогласии изменения фасада здания и оборудования отдельного входа в помещение квартиры №Х, а также копия внеочередного общего собрания

собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники считают, что принятое Администрацией решение о переводе жилого помещения в нежилое противоречит нормам Жилищного кодекса РФ, следовательно, подлежит отмене.

Изучив материалы дела, выслушав объяснения административных истцов, суд считает административные иски обоснованными и подлежащими удовлетворению.

В приведенном нами случае в силу ч. 2 ст. 40 ЖК РФ заявителю необходимо было предварительно получить согласие на это собственников помещений в доме.

Суд выносит решение: Административные иски удовлетворить, признать незаконным и отменить постановление Администрации о переводе в нежилое помещение квартиры. Взыскать с Администрации расходы по оплате государственной пошлины, расходы по изготовлению копий документов.

Таким образом, изученный материал показал, что основной причиной отказа в выдаче разрешения на перевод жилого помещения в нежилое является нарушение прав собственников на земельный участок, так как для отдельного входа в будущее нежилое помещение необходимо занять часть земельного участка на котором расположен многоквартирный дом или обую площадь многоквартирного дома, которой вправе распоряжаться все жильцы многоквартирного дома. Изученная практика показывает, суды приходят к выводу, что при переводе помещения из жилого в нежилое необходимо получить согласие всех собственников помещений достаточно проблематично. Особенно это затруднительно, когда сложно найти кого-то из собственников, ведь не все граждане живут в принадлежащих им квартирах. В противном случае, если собственники не дают согласие, суд отказывает в переводе помещения. Статья 17 ЖК РФ предполагает наличие такого согласия, но в перечне документов, определенных ст. ст. 22 - 24 ЖК РФ, о нем речи нет. Отсюда мы делаем вывод, что жилищное законодательство, в частности

перевод жилого помещения в нежилое недостаточно урегулирован действующим законодательством.

Мы предлагаем в Главу 3 Жилищного кодекса, которая посвящена переводу жилого помещения в нежилое помещение добавить статьи, в которых будет дано точное разъяснение, в каких случаях требуется согласие всех собственников, а в каких согласия двух третьих голосов собственников.

В действующем Жилищном кодексе статьи, которые затрагивают перевод жилого помещения в нежилое разбросаны по многим главам, это создает большие сложности, в следствии чего простому обывателю сложно разобраться в требованиях к переводу помещения в нежилой фонд.

Библиографический список:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант плюс» – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант плюс» – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/db5bf587a8a8b32165868ef80dd84b20989c9831/.

3. Слокотович А.Н. Перевод помещений в нежилой фонд: основные вопросы и проблемы [Электронный ресурс] / А.Н. Слокотович // КиберЛенинка. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/perevod-pomescheniy-v-nezhiloy-fond-osnovnye-voprosy-i-problemy>.

4. 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] // Сайт «aup.ru». – Режим доступа: http://www.aup.ru/books/m238/4_4.htm.

5. Решение № 2А-1150/2018 2А-1150/2018~М-1074/2018 М-1074/2018 от

30 июля 2018 г. по делу № 2А-1150/2018 [Электронный ресурс] // Сайт
«www.sudact.ru». – Режим доступа:
<https://www.sudact.ru/regular/doc/YywwVhu68bVa/>.