

В МАГАЗИН МОСКОВСКИЕ ОСОБЕННОСТИ

Перевод жилого помещения в нежилое пользуется особой популярностью на рынке недвижимости. Это объясняется стремлением бизнеса получить помещение для реализации товаров, работ и услуг в выгодном месте с большой проходимостью людей, то есть в привлекательном с коммерческой точки зрения месте. Кроме того, перевод недвижимости из жилой в нежилую сам по себе дешевле покупки или создания объекта коммерческой площади. Перевод квартир, занимающих нижние этажи жилых домов, в нежилые помещения – наилучший вариант. Однако такой перевод возможен не всегда.



Анатолий НИКИФОРОВ,
младший юрист,
ООО «Центр правового обслуживания»,
г. Москва

Согласно ч. 3 ст. 288 ГК РФ в жилых домах не допускается размещение промышленных производств. В силу п. 4.10 СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» невозможен перевод жилого помещения в нежилое для размещения следующих объектов:

- магазинов по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;
- предприятий питания и досуга с числом мест более 50 общей площадью более 250 м² и с музыкальным сопровождением;
- автоматических телефонных станций общей площадью более 100 м², трансформаторных подстанций;
- общественных уборных, похоронных бюро и др.

Для проживающих на законных основаниях в жилых помещениях граждан при осуществлении профессиональной деятельности

сти или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение в силу ч. 2 ст. 17 ЖК РФ, перевод помещения в нежилое не требуется, то есть можно использовать такое жилое помещение для занятия научной, творческой, адвокатской деятельностью.

В остальных случаях согласно ст. 288 ГК РФ право владения, пользования и распоряжения жилым помещением возможно только в соответствии с его целевым назначением. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое, который производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

Перевод жилого помещения в нежилое регулируется по правилам главы 3 ЖК РФ, а также законодательством субъектов РФ. Для Москвы актуален Закон от 27.01.2010 «Основы жилищной политики г. Москвы», который указывает, что рассмотрение вопросов о переводе жилого помещения в нежилое осуществляется Городской межведомственной комиссией по использованию жилищного фонда города Москвы, а также иные правовые акты города.

Право собственности на переводимое помещение не должно быть обременено правами каких-либо лиц, жилое помещение должно находиться на первом этаже дома либо выше первого, если под ним находятся нежилые помещения.

Согласно ст. 22 ЖК РФ помещение должно отвечать ряду требований:

- не находиться в наемном доме социального использования;
- не являться частью жилого помещения либо использоваться собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания (для подтверждения надо будет представить выписку из домовой книги);
- отвечать установленным требованиям (для подтверждения нужно представить техническое заключение, заключение органов санитарно-эпидемиологического надзора,

государственного противопожарного надзора МЧС и др.);

– иметь отдельный вход или потенциальную возможность по его оборудованию.

Законодатель определяет перечень документов, необходимых для перевода жилого помещения в нежилое помещение, представляемых в орган местного самоуправления (далее – орган МСУ):

- ✓ заявление о переводе помещения;
- ✓ правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- ✓ план переводимого помещения с его техническим описанием (технический паспорт такого помещения);
- ✓ поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- ✓ 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).

Конкретный порядок получения вышеназванных документов (технический паспорт, поэтажный план, экспликация и др.), их подача в орган МСУ, а также полномочия и порядок рассмотрения органом заявлений о переводе помещения из жилого в нежилое определяются региональным законодательством. В Москве, к примеру, функции органа по решению вопроса об изменении назначения помещения возложены на Департамент городского имущества города Москвы (в режиме «одного окна»).

Названный перечень документов является исчерпывающим, поэтому любое требование о предоставлении дополнительных документов является неправомерным.

Нормативно закреплён и срок принятия решения по заявлению: 45 дней с момента получения органом МСУ документов (ч. 4 ст. 23 ЖК РФ). Форма уведомления о переводе (об отказе в переводе) жилого помещения в нежилое утверждена Постановлением Правительства РФ от 10.08.2005 № 502.

Решение органа местного самоуправления, осуществившего перевод соответствующего помещения, а также акт приемочной комиссии (в случае, если в целях осуществления перевода помещения проводились переустройство, перепланировка или иные работы) является основанием для внесения в ЕГРП записи об изменении назначения объекта недвижимости.

Основания для отказа закреплены в ЖК РФ (данный перечень закрытый):

- ✓ непредставление документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;
- ✓ поступление в орган МСУ ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение в соответствии с ч. 2 ст. 23 ЖК РФ, если соответствующий документ не представлен заявителем по собственной инициативе;
- ✓ представление документов в ненадлежащий орган;
- ✓ несоблюдение предусмотренных ст. 22 ЖК РФ условий перевода помещения;
- ✓ несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, в силу ч. 1 ст. 247 ГК РФ возможно только по соглашению всех ее участников. Это значит, что такое соглашение должно быть достигнуто, если имущество, переводимое из жилого в нежилое, находится на общем участке земли или для его использования надо будет пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

При переводе жилого помещения в нежилое стоит учесть, что в силу положений ст. 40 ЖК РФ при необходимости изменения границ помещения, например при возведении пристройки, нужно согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕПОНЫ В СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЕ

В Жилищном кодексе РФ закреплено право на перевод квартиры в нежилое помещение. В Санкт-Петербурге на сегодняшний момент реализовать указанное право невозможно. С мая 2012 года районные администрации Санкт-Петербурга стали отказывать в переводе помещений в нежилой фонд, мотивируя это наличием технических нарушений.



Екатерина ЧЕРНИКОВА,
адвокат,
АН «ЮСТ Исанов, Афанасьев, Иванов»,
г. Санкт-Петербург

появилось новое, весьма надуманное основание для отказов – необходимость представления согласия собственников многоквартирного дома на перевод помещений в нежилой фонд.

Суды Санкт-Петербурга признавали указанное основание незаконным и обязывали согласовать перепланировку без представления согласия собственников.

Внезапно судебная практика резко изменилась и требования администраций о представлении согласия собственников на перевод помещений суды стали считать законными. Поначалу достаточно было представлять согласие большинства собственников на перевод помещения в нежилой фонд, после чего Санкт-Петербургский городской суд занял позицию о необходимости представления 100%-ного согласия собственников при переводе квартир в нежилой фонд.

Для полного понимания и наглядности всей ситуации, сложившейся в Санкт-Петербурге, приведу выдержки из судебных актов, которые приняты по абсолютно аналогичным делам в течение последних полутора лет, но с абсолютно противоположными выводами, с учетом того, что изменения ни в ЖК РФ, ни в иных нормативно-правовых актах по указанному вопросу не принимались.

Вот примеры судебных постановлений, в которых суд приходил к выводу о том, что согласие собственников многоквартирного дома на перепланировку и переустройство не требуется:

апелляционные определения Санкт-Петербургского городского суда от 22.09.2010 № 13155; 28.07.2011 № 33-

11506; 16.03.2011 № 33-3587/2011; 11.09.2012 № 33-11535/2012; 20.09.2012 № 33-12911; 08.10.2012 № 33-12963/2012; 04.12.2012 № 33-6970/12; 24.12.2012 № 33-18728; 24.01.2013 № 33-292/2013; 18.06.2013 № 33-8885/2013.

Во всех указанных судебных актах Санкт-Петербургский городской суд приходил к выводу о том, что обустройство отдельного входа в помещение не повлекло изменения параметров объектов капитального строительства, что является неотъемлемой частью понятия «реконструкция» в соответствии с п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ.

При разрешении вопроса о переводе принадлежащего жилого помещения в нежилое согласие собственников многоквартирного дома на данный перевод не требовалось, поскольку данная перепланировка непосредственно прав и законных интересов других собственников многоквартирного дома не затрагивает. Доказательств того, что при перепланировке, осуществляемой заявителем, произошло присоединение части общего имущества собственников многоквартирного дома, суду не представлено, в связи с чем согласие собственников помещений многоквартирного дома на перепланировку не требовалось.

Апелляционным определением Санкт-Петербургского городского суда от 18.12.2013 № 33-19262/2013 установлено, что при перепланировке помещения и обустройстве отдельного входа необходимо представление согласия большинства голосов собственников многоквартирного дома на разрешение использования общего имущества собственников.

После чего судебная практика кардинально изменилась и Санкт-Петербургский городской суд посчитал, что производство работ по перепланировке помещения приведет к уменьшению общего имущества, следовательно, необходимо представление согласия всех собственников на использование обще-

го имущества (апелляционные определения от 07.04.2014 № 33-5108/2014; 09.04.2014 № 33-6425; 14.05.2014 № 33-5677/14; 26.05.2014 № 33-7837/2014; 19.06.2014 № 33-8785/2014; 22.06.2013 № 33-10979/13 и т. д.).

Выводы судебных органов о необходимости представления согласия всех собственников при перепланировке и переустройстве помещения незаконные и противоречат нормам гражданского и жилищного законодательства.

Положения ЖК РФ не предусматривают в качестве условия согласования проекта перепланировки жилого помещения получение согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Сложившаяся ситуация вызывает недоумение не только у практикующих юристов, но и у судей.

Понимание происходящего приходит, когда узнаешь, что в Петербурге не вовлечены в хозяйственный оборот 100 тыс. м² коммерческих помещений, находящихся в городской собственности. Спрос на коммерческие объекты, принадлежащие государству, упал на 25%. Граждане предпочитают покупать помещения у частных и переводить их в нежилой фонд, а не сразу покупать или арендовать помещение у КУГИ, у которых стоимость в 3 раза выше рыночной.

Сложившаяся ситуация привела к парализации переводов квартир в коммерческую недвижимость, что лишило многих людей возможности заниматься малым бизнесом, о поддержке которого постоянно декларирует государство. Без магазинов, сделанных из квартир на первых этажах, нельзя представить малый бизнес, так как это основной его сегмент. Государство, с одной стороны, на словах поддерживает и стимулирует людей развивать сферу малого бизнеса, а с другой стороны, не дает реальной возможности заниматься бизнесом, в том числе переводить помещения в нежилой фонд.

Граждане стали обжаловать отказы администраций в судах. Отказы признавались незаконными, на администрацию возлагалась обязанность согласовать проекты перепланировки и издавать распоряжения о переводе в нежилой фонд.

После непродолжительного этапа подобной судебной практики у администраций