

УДК 332.8

## Правовое регулирование и порядок перевода помещения из жилого фонда в нежилой

И.В. Деревянко✉, А.В. Голубин

Уральский государственный экономический университет, Екатеринбург, Россия

*В статье рассматриваются вопросы правового регулирования и порядка перевода помещений из жилого фонда в нежилой, подчеркивая его актуальность в современном обществе в связи с изменяющимися потребностями собственников и экономическими факторами. Преобразование квартир на первых этажах в коммерческие помещения, такие как магазины или офисы, часто направлено на увеличение прибыли. Авторский коллектив анализирует действующие законодательные нормы, в частности статьи 22-24 Жилищного кодекса Российской Федерации, определяя процедурные требования для таких преобразований, включая необходимость получения специальных разрешений от местных властей. Подтверждается необходимость балансировки интересов собственников и жителей, а также соблюдения установленных процедур, что в конечном итоге способствует устойчивому развитию городской инфраструктуры и эффективной правоприменительной практике в сфере управления недвижимостью.*

*Ключевые слова: правовое регулирование, жилые помещения, нежилые помещения, жилищный кодекс, городское развитие, права собственности.*

## Legal regulation and procedure for transferring premises from residential to non-residential use

I.V. Derevyanko✉, A.V. Golubin

Ural State University of Economics, Yekaterinburg, Russia

*This article addresses the issues of legal regulation and the procedure for converting premises from residential to non-residential status, emphasizing its relevance in contemporary society due to the changing needs of property owners and economic factors. The transformation of first-floor apartments into commercial spaces, such as shops or offices, is often aimed at increasing profitability. The authors analyze existing legislative norms, particularly Articles 22-24 of the Housing Code of the Russian Federation, outlining the procedural requirements for such conversions, including the necessity of obtaining special permissions from local authorities. The need for balancing the interests of property owners and residents, as well as compliance with established procedures, is confirmed, ultimately contributing to the sustainable development of urban infrastructure and effective legal practices in real estate management.*

*Keywords: legal regulation, residential premises, non-residential premises, housing code, urban development, property rights.*

В современном обществе вопросы преобразования жилого пространства в нежилое и обратно представляют собой актуальную проблему, которая требует юридического регулирования. Это вызвано изменяющимися потребностями собственников помещений, экономическими, социальными и иными факторами, которые влияют на принятие таких решений. Особенно это касается квартир на первых этажах, которые чаще всего переоборудуются под магазины или офисы, поскольку такое использование обещает большую прибыль, нежели простое проживание в них.

В юридической практике нередки случаи, когда жилые пространства задействуются под коммерческую деятельность без соответствующего изменения их статуса, что требует определенной процедуры. Действующее законодательство, включая статьи 22-24 Жилищного кодекса РФ и положения Градостроительного кодекса РФ, устанавливает четкий порядок для такого перевода, нарушение которого влечет административную ответственность.

На практике процесс перевода помещения из жилого фонда в нежилой представляет собой сложную и продолжительную процедуру. Помимо стандартного пакета документов, предусмотренного Жилищным кодексом, необходимо выполнение ряда дополнительных мероприятий, таких как переустройство и перепланировка, получение заключения комиссии и обновление правоустанавливающей документации. Этот процесс вызывает множество вопросов и часто приводит к судебным разбирательствам. В условиях модернизации городской инфраструктуры и обеспечения устойчивого развития общества правовое регулирование и порядок перевода помещений из жилого фонда в нежилой приобретают все большую значимость [1–4].

Существует различие между понятиями жилое и нежилое помещение, основное различие заключается в их целевом назначении: жилое помещение предназначено для постоянного проживания граждан, тогда как нежилое помещение не предназначено для проживания. Жилые и нежилые помещения могут находиться в частной собственности любых субъектов права, независимо от их организационно-правовой формы. Для обоих типов помещений установлены соответствующие требования и нормы, закрепленные в нормативно-правовых актах. Перевод помещения из жилого фонда в нежилой требует получения специального разрешения от муниципальных властей или уполномоченных органов, а также выполнения определенных технических и юридических процедур (рис. 1). Рекомендуется заранее обратиться за консультацией в орган местного самоуправления, уполномоченный принимать решения о переводе помещений.

1. Жилое помещение <u>расположено на первом этаже</u> многоквартирного жилого дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под жилым помещением, переводимым в нежилое помещение, не являются жилыми.
2. Жилое помещение расположено <u>в здании, не являющемся наемным домом социального использования.</u>
3. Жилое помещение <u>имеет отдельный вход или может быть оборудовано входом</u> , отдельным от мест общего пользования жилого дома.
4. Перевод жилого помещения планируется <u>не в целях осуществления религиозной деятельности.</u>
5. Жилое помещение, планируемое к переводу, <u>не используется собственником или третьими лицами для постоянного проживания.</u>
6. Право собственности на переводимое помещение <u>не обременено правами третьих лиц.</u>
7. <u>Собственники</u> всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, дали согласие на планируемый перевод жилого помещения.
8. <u>Большинство собственников</u> помещений многоквартирного дома <u>на общем собрании дали согласие</u> на планируемый перевод жилого помещения.

Рисунок 1. Условия, при которых возможно осуществление перевода помещения из жилого фонда в нежилой

Перевод помещения из жилого фонда в нежилой возможен при соблюдении ряда условий: помещение должно принадлежать заявителю на праве собственности, располагаться на первом этаже здания, иметь отдельный вход, изолированный от

лестничных площадок, входа в подъезд и других помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. В помещении не должно быть зарегистрированных и проживающих лиц, а также оно не должно быть обременено правами третьих лиц.

Для осуществления перевода помещения из жилого фонда в нежилой необходимо получить разрешение от соответствующих органов, подготовить требуемую документацию, проверить соответствие помещения требованиям нежилого использования, оплатить налоги и сборы, зарегистрировать изменения в реестре недвижимости и выполнить все необходимые ремонтные работы (рис. 2).



Рисунок 2. Условия, при которых перевод помещения из жилого фонда в нежилой не допускается

Ответственность за незаконный перевод жилого помещения в нежилое основывается на административном законодательстве. Нарушение правил перевода помещения может повлечь за собой административные наказания в виде штрафов и других мер дисциплинарного воздействия, что направлено на содействие соблюдению законов и правил в сфере жилищных отношений [5–7].

Анализ статистических данных о количестве жилых помещений и их общей площади в городе Екатеринбург позволяет сделать вывод о характере жилищного рынка, его структуре, доступности жилья для населения и тенденциях в развитии жилищного строительства. Город активно развивается в сфере жилищного строительства, что способствует повышению качества жизни горожан и созданию комфортных условий для проживания.

Судебная практика по спорам, связанным с переводом помещения из жилого фонда в нежилой в Российской Федерации, является достаточно разнообразной и охватывает различные аспекты правового регулирования данной процедуры. Как показывает практика, органы местного самоуправления часто отказывают собственникам в переводе жилых помещений в нежилые, что вынуждает собственников оспаривать такие решения в судебных инстанциях.

Граждане и юридические лица также часто обращаются в суд с жалобами и исками, связанными с изменением функционального назначения помещений, что приводит к конфликтам и спорам между сторонами. Одной из наиболее распространенных причин таких споров является недопустимость перевода помещения по мнению одной из сторон. В соответствии с действующим законодательством, для изменения функционального назначения помещения необходимо получить согласие всех собственников, если помещение является частью многоквартирного дома. В

случае возникновения споров по этому поводу, стороны обращаются в суд с исками о признании действий по переводу противоправными.

Так, по делу № 2а-1744/2020 административное исковое заявление к Администрации города Екатеринбурга о признании незаконными Постановления Администрации города Екатеринбурга «О переводе жилого помещения», Распоряжения Администрации города Екатеринбурга «О предоставлении решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика здания», паспорта фасадов осталось без удовлетворения. Основаниями для отказа в предоставлении муниципальной услуги явились следующие факты, представленные на рисунке 3.

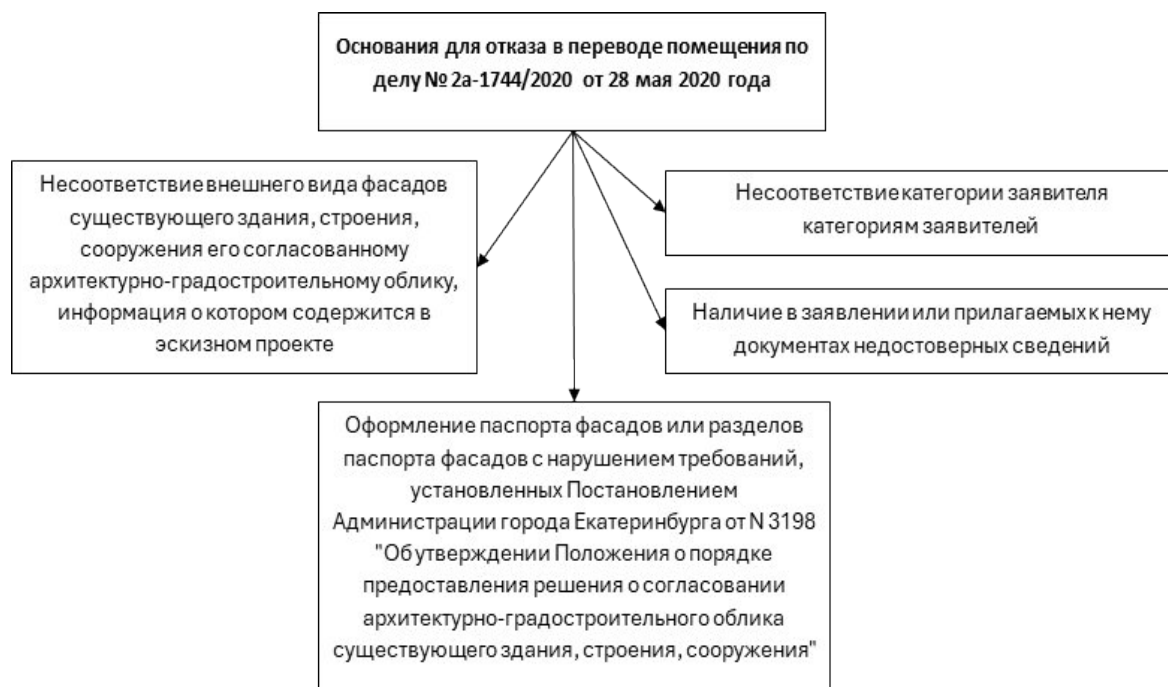


Рисунок 3. Основания для отказа по делу № 2а-1744/2020 от 28 мая 2020 года

Кроме того, судебная практика показывает, что споры могут возникать и из-за нарушения установленного порядка перевода помещений. Нередко стороны не соблюдают предписаний закона при смене функционального назначения, не уведомляют соседей или не получают необходимые разрешения от органов местного самоуправления. В таких случаях суд принимает решения о признании действий недействительными и о восстановлении прежнего статуса помещения [8, 9].

Так, по делу № 2а-1477/2021 истцы обратились в Администрацию города Екатеринбурга с заявлениями о переводе в жилые помещения нежилые помещения, принадлежащие истцам, которые по своей сути являются жилыми, благоустроенными, пригодными для проживания в них. Постановлениями Администрации города Екатеринбурга истцам отказано в переводе помещений из нежилых в жилые со ссылкой на п. 1, 3 ч. 1 ст. 24 Жилищного кодекса РФ, при этом принятые решения мотивированы следующим: непредставление определенных документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя, а именно подготовленного и оформленного в установленном порядке проекта переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения, а также несоблюдение условий перевода помещения, а именно: помещение не отвечает установленным требованиям и отсутствует возможность обеспечить соответствие помещения установленным

требованиям [1]. Действия Администрации города Екатеринбурга являются правомерными, так как судом было установлено, что нежилые помещения находятся в залоге в силу закона у банка с момента государственной регистрации права собственности покупателя, так как приобретены с использованием кредитных средств. В силу буквального толкования положений ст. 22 ЖК РФ перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Особое внимание суды уделяют тем случаям, когда перевод жилого помещения в нежилое влечет за собой нарушение жилищных прав граждан. Законодательство защищает право граждан на жилое пространство, поэтому любые действия, направленные на уменьшение жилой площади или приведение к ухудшению условий проживания могут стать поводом для обращения в суд.

В рамках судебной практики вопрос о переводе помещения из жилого фонда в нежилой часто рассматривается с учетом законодательства о преобразовании недвижимости. Суды обращают внимание на наличие законных оснований для изменения функционального назначения помещения, а также соблюдение процедур и требований, установленных законом [10].

Одним из ключевых аспектов оценки судебной практики по делам о переводе помещения является обоснованность решений судов. Суды должны анализировать представленные сторонами доказательства, учитывать интересы всех заинтересованных лиц и соблюдать принцип справедливости при вынесении решения.

Также важным элементом оценки судебной практики является соблюдение процедурного законодательства. Суды должны обеспечивать право сторон на защиту и адекватное участие в процессе, соблюдать установленные законом сроки и порядок рассмотрения дела.

Следует отметить, что судебная практика по делам о переводе помещения из жилого фонда в нежилой имеет свои особенности в зависимости от конкретной ситуации. В каждом отдельном случае суд должен учитывать все обстоятельства и факторы, влияющие на конечное решение, и обосновывать его с точки зрения законности и справедливости.

При рассмотрении вопроса перевода помещения из жилого фонда в нежилой, высшие судебные инстанции проводят тщательный анализ соответствующих нормативных актов и существующей правоприменительной практики. Основной проблемой в данной сфере является необходимость соблюдения баланса между интересами жильцов и государства, а также соблюдение процедур, установленных законодательством.

Одним из ключевых аспектов, на который обращают внимание судебные органы, является идентификация тех случаев, когда перевод помещения из жилого фонда в нежилой может быть оправдан. Обычно это происходит в случае, когда жилое помещение не используется для проживания и собственник хочет задействовать его под иной вид деятельности. В этом контексте существенным фактором становится наличие согласия всех заинтересованных сторон, а также необходимость соблюдения законных процедур при принятии решения о смене функционального назначения помещения [11].

При анализе дел, связанных с переводом помещения из жилого в нежилой фонд, суды акцентируют внимание на том, чтобы данное решение было принято в соответствии с общественными интересами и не нарушало прав граждан. Также важным является учет соблюдения всех необходимых процедур и формальностей при

таком переводе. Целью правоприменительной практики в данной области становится обеспечение законности и справедливости при решении спорных ситуаций.

Перевод помещения из жилого фонда в нежилой имеет ряд юридических последствий, связанных с изменением функционального назначения объекта недвижимости, которые необходимо учитывать.

Во-первых, такой перевод может повлечь за собой изменение правового статуса помещения, что может повлиять на его использование и условия обслуживания. Например, помещение, переведенное в нежилой фонд, может использоваться только для коммерческих целей, а не для проживания.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, перевод помещения из жилого фонда в нежилой может быть осуществлен только после получения разрешения на изменение целевого назначения объекта. Такой процесс обычно требует согласования с муниципальными органами и соблюдения определенных процедурных требований.

Последствия перевода помещения представлены на рисунке 4 и могут затрагивать права всех заинтересованных сторон, включая собственников и арендаторов. При этом необходимо учитывать, что изменение назначения помещения может повлечь за собой изменение налогового режима объекта недвижимости, что в свою очередь может повлиять на финансовое положение его владельцев.

Изменение прав	Налоговые	Разрешительные	Изменение стоимости	Обязательства
<ul style="list-style-type: none"> <li>После перевода помещение больше не может использоваться для проживания, и его использование ограничивается нежилыми целями, такими как коммерческая деятельность, офисное помещение, склад и т.д.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Перевод помещения из жилого в нежилой фонд может повлиять на налогообложение. Например, налоги на недвижимость для нежилых помещений могут отличаться от налогов для жилых помещений.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Для использования помещения в нежилых целях могут потребоваться специальные разрешения или лицензии, которые необходимо получить у местных органов власти.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Стоимость недвижимости может измениться после перевода из жилого в нежилой фонд в зависимости от спроса на нежилые помещения в данном районе.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Владельцы нежилых помещений могут быть обязаны выполнять определенные требования по обслуживанию и содержанию здания согласно законодательству</li> </ul>

Рисунок 4. Последствия перевода помещения из жилого фонда в нежилой

Другим важным юридическим последствием является возможность возникновения споров между заинтересованными сторонами, связанных с несоблюдением установленных процедур или неправомерным переводом недвижимого имущества. В случае возникновения таких споров, стороны могут обратиться в компетентные юридические органы для защиты своих прав и интересов.

Также следует отметить, что перевод помещения из жилого фонда в нежилой может повлиять на социальную сферу, особенно в случаях, когда это приводит к сокращению жилой площади или улучшению условий для проживания граждан. Поэтому решения о переводе помещения необходимо принимать с учетом всех юридических и социальных последствий.

Таким образом, судебная практика по спорам, связанным с переводом помещения из жилого фонда в нежилой, отражает разнообразные ситуации и конфликты, возникающие в процессе изменения функционального назначения помещений. Компетентный подход судов к разрешению данных споров важен для

обеспечения соблюдения законности и защиты прав граждан и юридических лиц в данной сфере деятельности.

Вышеперечисленные проблемы позволяют сделать вывод о том, что перспективы правового регулирования перевода помещения из жилого фонда в нежилой могут быть направлены как на ужесточение законодательства и контроля, так и на повышение осведомленности и развитие альтернативных форм жилья. Анализ практических примеров из зарубежных стран позволяет сделать вывод о необходимости учета международного опыта при разработке и внедрении правовых норм о переводе помещения из жилого фонда в нежилой в Российской Федерации, что поможет сформировать эффективную и сбалансированную модель правового регулирования, соответствующую современным вызовам и потребностям общества.

### СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (ред. от 22 апреля 2024 г., с изм. от 25 апреля 2024 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – N 1 (Ч. I). – Ст. 14.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (ред. от 25 декабря 2023 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01 мая 2024 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – N 1 (Ч. I). – Ст. 16.
3. Решение Ленинского районного суда г. Екатеринбурга (Свердловская область) от 28 мая 2020 г. по делу № 2А-1744/2020 [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/kfCFCTjaruml/> (дата обращения: 08.05.2024).
4. Решение Ленинского районного суда г. Екатеринбурга (Свердловская область) от 10 июня 2021 г. по делу № 2А-1477/2021 [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/2fLQhQxF0TLn/> (дата обращения: 08.05.2024).
5. Ткаченко И.Н. Оценка и управление кризисной устойчивостью предприятий жилищно-коммунального хозяйства / И.Н. Ткаченко, И.А. Чечулин // Journal of New Economy. – 2024. – Т. 25. – № 1. – С. 48-52.
6. Климаков Е.А. Действия, являющиеся самовольными изменениями объектов недвижимости: проблемы и пути их решения / Е.А. Климаков // Вестник науки. – 2023. – Т. 1. – № 10 (67). – С. 158-163.
7. Кириченко О.В. Права и обязанности граждан – собственников жилых помещений в многоквартирных домах: учебное пособие / О.В. Кириченко, Е.В. Накушнова. – Москва: Юстицинформ, 2019. – 636 с.
8. Назаркина В.А. Психологическая сегментация потребителей рынка коммерческой недвижимости: методический и практический аспекты / В.А. Назаркина // Управленец. – 2023. – Т. 14. – № 4. – С. 100-114.
9. Blaginin V.A. World map of green building: Bibliographic analysis of trends / V.A. Blaginin, M.N. Goncharova, E.V. Sokolova // E3S Web of Conferences. – 2024. – Vol. 537. – URL: <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202453706006> [Accessed 8th May 2024].
10. Гончарова М.Н. Социальный аспект в исследовании конкурентных преимуществ и недостатков Свердловской области / М.Н. Гончарова, А.Ю. Титовец // Государство, политика, социум: вызовы и стратегические приоритеты развития: Сборник статей: в 2 частях. – Екатеринбург: Уральский институт управления Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, 2013. – Ч. 2. – С. 57-61.

11. Гончарова М.Н. Современные тенденции инвестирования в строительство в Екатеринбурге / М.Н. Гончарова, Е.М. Титова, О.А. Чашина // Труды Уральского государственного экономического университета: Сборник научных статей в 2 т. – Екатеринбург: Уральский государственный экономический университет, 2016. – Т. 1. – С. 127-132.

### ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

**Дервянко Ирина Вадимовна**, студент, Уральский государственный экономический университет, Екатеринбург, Россия.

*e-mail:* [karkuba.ly@gmail.com](mailto:karkuba.ly@gmail.com)

**Голубин Алексей Вячеславович**, ассистент кафедры Бизнес-информатики, Уральский государственный экономический университет, Екатеринбург, Россия.