**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФГБОУ ВО «ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**КАФЕДРА «ВСЕОБЩАЯ ИСТОРИЯ И ОБЩЕСТВОЗНАНИЕ»**

**Курсовая работа**

**по дисциплине «Исследовательский практикум по общественным наукам»**

**на тему: «Перевод жилых помещений в многоквартирных   
домах в нежилые»**

**Направление подготовки: Педагогическое образование  
Профиль подготовки: История. Обществознание**

Выполнил: студент Самолдина Татьяна Валерьевна

Группа: 18 ИПО 2

Проверил: к.и.н., доцент Гаврилова Т.В.

Работа защищена с оценкой:

Преподаватель: Гаврилова Т. В.

Дата защиты:

Пенза, 2021

Содержание

Введение 3

Глава I. Общие положения перевода жилого помещения в многоквартирном доме в нежилое ....................................................................6

1.1. Понятие и признаки жилых помещений. Понятие нежилого помещения..6

1.2. Условия перевода жилого помещения в нежилое.......................................12

1.3. Порядок перевода жилого помещения в нежилое.......................................15

1.4. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое........................................19

**Глава II. Перевод жилого помещения в многоквартирном доме в нежилое: анализ правоприменительной практики**......................................21

2.1. Государственный учёт перевода жилого помещения в нежилое...............21

2.2. Анализ судебной практики рассмотрения гражданских дел перевода.....22

Заключение.............................................................................................................25

Список использованной литературы...................................................................27

**Введение**

В наше время перевод жилого помещения в нежилое является частым явлением. Возрастание роли арендных отношений пробудило необходимость съёма жилых помещений для производственных нужд предпринимателей, т.е. этот процесс стал основой обеспечения коммерческой организации помещениями. На этой основе возник юридический механизм, направленный на перевод жилого помещения в нежилое, и в общем смысле этот процесс получил широкое распространение.

Вследствие этого данная тема является актуальной и остро стоящей в современном обществе. Данный вопрос урегулирован Жилищным кодексом Российской Федерации. До его вступления в силу сфера перевода была существенно ограничена. Данному вопросу посвящалась единственная статья 9 ЖК РСФСР 1983 года – «Перевод жилых домов и жилых помещений в нежилые», которая допускала перевод пригодных для проживания жилых домов и жилых помещений только в исключительных случаях.  
При этом исключительные случаи при переводе не затрагивали индивидуальный жилищный фонд вообще.

Жилым помещением в соответствии с пунктом 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан .

В свою очередь легального определения нежилого помещения в Жилищном кодексе не предусмотрено. Многие авторы толкуют данное понятие по-разному. Так, Жарикова Ю. Г. и Масевич М. Г. считают, что «к нежилым помещениям относятся здания, строения, сооружения и другие помещения, не включенные в жилищный фонд и предназначенные для производственных, административных, социальных, образовательных, культурных и других целей». Нежилое помещение – это помещение, предназначенное для целевого использования, имеющее изолированный вход (выход) и не предназначенный для проживания в нем. Перевод жилого помещения в нежилое осуществляется органами местного самоуправления.

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

Нормативной основой настоящей работы являются: Конституция Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации (далее ЖК РФ), Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее ГрК РФ), Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), Федеральный закон «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (далее ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»).

Изучение темы перевода жилого помещения в нежилое является очень актуальной, вопросы связанные с таким переводом освещены в трудах таких авторов как, Балтутите И.В., Витвицкой В.Р, Русина А.А., Денисенко Е., Мачавариани И., Прихожан М., Сорокиной Ю., Мыскина А.В., Крашенинникова П.В. и другие.

Объектом исследования является общественные отношения возникающие в связи с переводом жилого помещения в многоквартирном доме в нежилое.

Предметом исследования составляют нормы гражданского, жилищного законодательства, нормативно-правовые акты, регулирующее процесс перевода жилого помещения в нежилое, и судебнaя практика по данным делам.

Цель исследования. Проведение исследования института перевода жилого помещения в многоквартирном доме в нежилое.

Задачи исследования:

– изучить условия перевода жилого помещения в нежилое;

– исследовать порядок перевода жилого помещения в нежилое;

– рассмотрение оснований для отказа в переводе жилого помещения в нежилое;

– проанализировать возникающие проблемы реализации данного института на примере судебной практики.

Методы исследования. Проведенная работа опирается на диалектический метод научного познания явлений окружающей действительности, отражающий взаимосвязь теории и практики. Выводы и рекомендаций, содержащиеся в курсовой работе, осуществлены путем комплексного применения следующих методов социально-правового исследования: историко-правового, статистического и логико-юридического.

Структура работы. Работа состоит из введения и двух глав, объединяющих шесть параграфов, заключения, списка источников и литературы.

Глава I. Общие положения перевода жилого помещения в многоквартирном доме в нежилое

**1.1. Понятие и признаки жилых помещений. Понятие**

**нежилого помещения**

В отличие от любого другого объекта гражданских прав, жилое помещение является объектом двух отраслей права: гражданского и жилищного. Согласно действующему гражданскому и жилищному законодательству, жилые помещения бывают разных типов: квартиры, жилые дома, изолированные комнаты в жилых домах или в квартирах. Однако изолированное помещение признается жилым домом, который является недвижимым имуществом, отвечающим установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и в котором проживают граждане.

Согласно статье 15 Жилищного кодекса общая площадь жилых помещений складывается из суммы площадей всех частей таких помещения, включая подсобные и другие помещения кроме балконов лоджий, веранд и террас[[1]](#footnote-1).

Согласно статье 288 Гражданского кодекса Российской Федерации жилые помещения должны использоваться в соответствии с их назначением, то есть в качестве места проживания граждан: собственника, нанимателя, поднанимателя, временного жильца, членов семей перечисленных граждан[[2]](#footnote-2). Жилищный кодекс РФ расширил сферу использования жилья на профессиональную и индивидуальную предпринимательскую деятельность.

Жилое помещение может быть признано непригодным для жилья по основаниям и в порядке, установленным Правительством Российской Федерации.

В настоящее время Правительство Российской Федерации утвердило постановление регламент признание помещения жилыми помещения, непригодные для проживания жилые помещения и жилые помещения аварийные и подлежащие сносу[[3]](#footnote-3).

Этот регламент устанавливает, среди прочего, требования, которым должно соответствовать жилое помещение, чтобы считаться пригодным для проживания.

Жилое помещение должно располагаться преимущественно в домах в жилом массиве, согласно функциональной зоне района; фундамент и несущие конструкции жилого дома не должны быть разрушены или повреждены, что приведет к деформации или растрескиванию, уменьшит их несущую способность и может ухудшить функциональные свойства конструкций или жилого дома в целом; жилые помещения должны быть оборудованы инженерными системами (электрическое освещение, инженерные сети, горячее и питьевое водоснабжение, канализация, отопление и вентиляция, а на газифицированных территориях также газоснабжение).

К видам жилых помещений относятся: жилой дом, квартира, часть жилого дома и часть квартиры, комната. Впервые в Жилищном кодексе Российской Федерации даны нормативные определения понятий видов жилых помещений.

Комната определена в статье 16 ЖК РФ в составе жилого дома или квартиры, используемых для непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. Согласно части 3 статье 16 ЖК квартира структурно обособленное помещение в жилом доме, обеспечивающее прямой доступ к общим частям такого здания и состоящее из одной или нескольких комнат и подсобных помещений, предназначенных для удовлетворения бытовых и других потребностей граждан[[4]](#footnote-4).

Жилой дом в соответствии с частью 2 статьи 16 ЖК – индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат и подсобных помещений, отвечающих потребностям домохозяйств горожан и их проживания в таком здании.

Следует отметить, что согласно статье 673 Гражданского кодекса под жилым помещением понимается квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома. Но, в отличие от жилищного законодательства, ГК РФ не выделяет комнату как отдельный объект жилищных прав, так как понятие «комната» поглощается понятиями «квартира» и «часть квартиры». Часть квартиры, как отдельно самостоятельный объект, означает только комнату[[5]](#footnote-5).

По общему правилу, строения, площади и объекты жилых помещений, составляющие менее половины других функциональных площадей и объемов здания, следует классифицировать как нежилые здания.

В отличие от ЖК 1983 г. (статья 7), Кодекс в данном случае не подчеркивает, что жилые помещения предназначены для постоянного проживания граждан. Это очень логично, поскольку граждане могут жить постоянно и временно в жилом доме, они имеют конституционное право на свободное передвижение.

Жилищное помещение может использоваться законно проживающими гражданами для осуществления профессиональной или индивидуальной деятельности при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан и требования, которым должно соответствовать жилое помещение. Размещение промышленных производств в жилых помещениях не допускается[[6]](#footnote-6).

Следовательно, использование жилого помещения для реализации профессиональной или индивидуальной деятельности разрешается при одновременном соблюдении двух условий:

а) если такая деятельность осуществляется на законных основаниях лицами, проживающими по месту жительства;

б) если такое использование жилища не нарушает права и законные интересы других граждан, а также санитарные и технические правила и нормы.

Например, в соответствии с п. п. 6 и 7 ст. 21 ФЗ от 31 мая 2002 г. № 63-ФЗ «об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» адвокат имеет право пользоваться принадлежащим ему помещением или члены его семьи для размещения адвокатского кабинета могу. Жилые помещения, занимаемые адвокатом и членами его семьи по договору найма, могут быть использованы адвокатом для приема юридической фирмы с согласия наймодателя и всех совершеннолетних, проживающих с адвокатом[[7]](#footnote-7).

Предприниматели, чья работа в первую очередь связана с интеллектуальной деятельностью – сбором и анализом информации, создание научных и литературных работ, подготовка работ к публикации, программирование, бухгалтерский учет и аудит, репетиторство – и частные нотариусы могут работать непосредственно по месту жительства.

Размещение офисов производственных мощностей, коммерческих предприятий юридических лиц в жилых помещениях на практике недопустимо исходя из цели проживания, установленной законодательством. Статья 293 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает ответственность собственников жилых помещений вплоть до лишения права собственности[[8]](#footnote-8).

Судебные ограничения права на жилище возникают, когда право на жилище оспаривается. Это могут быть запросы на расторжение или изменение договора найма, на покупку и продажу, на мену. В таких спорах до тех пор, пока суд не примет решение о праве на жилище, сила распоряжения будет ограничена.

В настоящее время термин «нежилое помещение» широко используется в законодательстве. Хотя понятие нежилого помещения часто используется в законодательстве, не все его характеристики определены на федеральном уровне и его определение не дано в нормативной форме. Судебная практика также не восполняет пробел в этой сфере. Хотя определение нежилых помещений в сводном регламенте является неполным, этот недостаток восполнен только научной литературой. Так, например, А.Г. Хурцилава определяет «нежилое помещение как недвижимое имущество, как часть отдельных зданий и сооружений, не предназначенных для проживания и используемых для единого хозяйственного назначения, по существу соединенных с земельным участком». С.Г. Певницкий, Е.А. Чефрановым нежилое помещение подразумевает изолированную помещение в строении, в котором не подразумевается проживание граждан. Как видно, нежилые помещения определяются как выделенная часть здания и строения (сооружений) и как концепция, объединяющая помещения и здания[[9]](#footnote-9). Однако все определения указывают на характер и обособленность нежилого помещения и не указывают на эти признаки. Назначение нежилого помещения тоже неоднозначно: оно не для постоянного проживания граждан и не для жизни. Можно сказать, что нежилое помещение является частью сложного имущества (здания), которое представляет собой механическое соединение определенной группы компонентов, независимое юридическое существование которых невозможно, пока в определенной части есть вещи. Эти части образуют единое целое по функциональному назначению, естественно и юридически представляют одну вещь и приобретают статус субъекта гражданских прав, юридически отделенных от здания. Основанием возникновения права собственности на нежилое помещение является юридическое разделение здания на помещения, которые состоят из нескольких элементов:

а) волеизъявление собственника разделить здание на помещения;

б) административный акт уполномоченного органа регистрировать помещение в государственном кадастровом реестре;

в) регистрация права собственности на недвижимость в государственном реестре.

Регулирование отношений, которые возникают в сфере оборота нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах и иных жилых домах, осуществляется помимо ГК РФ также ЖК РФ и принятыми в соответствии с ним подзаконными нормативными актами. Признаки нежилого помещения: недвижимый характер, изоляция[[10]](#footnote-10). Многие авторы также приводят предназначенность как признак нежилого помещения. Предназначенность нежилого помещения рассматривается в двух вариантах: производственного, административного, коммерческого, социального, образовательного, культурного и другого и предназначенность не для проживания (постоянного проживания) граждан. Также есть случаи, когда авторы сливают оба варианта, например, предназначенность для использования в производственных, социальных (культурных, медицинских, образовательных), лечебно-санаторных или иных целей, кроме целей проживания граждан. Каждое нежилое помещение имеет отдельное назначение и, в зависимости от его назначения, определенные строительные и санитарные требования, требования к жилым помещениям могут быть объединены в общественное назначение. В этом случае предназначение нежилого помещения должно включать: производственное, административное, государственное и иное назначение.

**1.2. Условия перевода жилого помещения в нежилое**

Закон устанавливает определенные условия, при которых возможен перевод жилого в нежилое помещение. В соответствии с ч. 1 ст. 22 ЖК перевод жилых помещений в нежилые и нежилые помещения в жилые допускается в соответствии с требованиями Кодекса и градостроительного законодательства[[11]](#footnote-11). Такая передача не влияет на разрешенное использование земли, на которой расположен соответствующий многоквартирный дом. Кодекс не раскрывает значение термина «нежилое помещение». Нежилые помещения – это обычно помещения, расположенные в жилых домах, которые используются для коммерческих, бытовых и других непромышленных целей. В более широком смысле нежилое помещение – это помещение, не соответствующее характеристикам жилого помещения. В Гражданском кодексе Российской Федерации также упоминается только перевод жилых помещений в нежилые помещения. Такой перевод должен быть произведен в порядке, установленном жилищным законодательством. Часть 1 статьи 22 ЖК устанавливает общее правило, согласно которому перевод жилых помещений в нежилые разрешается и наоборот, с учетом обязательных требований Кодекса и законодательства о градостроительстве. Градостроительная деятельность – это деятельность по развитию территорий, в том числе городов и других населенных пунктов, пространственного планирования, зонирования, территориального планирования, архитектурно-строительного планирования, строительства, капитального благоустройства, реконструкции объектов капитального строительства[[12]](#footnote-12). Акты, принятые субъектами Российской Федерации в соответствующих сферах компетенции, имеют практическое значение в регулировании отношений по передаче жилого помещения в нежилое на территории каждого региона и наоборот. Например, в г. Москве указанные отношения регулируют ст. 16 Закона г. Москвы от 27.01.2010 № 2 «Основы жилищной политики города Москвы», Постановление правительства Москвы от 15.05.2007 № 382–ПП «Об утверждении Регламента подготовки в режиме «одного окна» выписки из распоряжения Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы с выпиской из протокола Городской межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда города Москвы о переводе жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение». Указанный регламент устанавливает порядок рассмотрения в режиме «одного окна» вопросов о переводе жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности на территории города Москвы, а также определяет порядок подготовки и выдачи выписки из распоряжения Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы с выпиской из протокола Городской межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда города Москвы (Городской МВК) о переводе жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение[[13]](#footnote-13). 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, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц (ч. 2 ст. 22 ЖК)[[14]](#footnote-14). В литературе указывается, что переводу в нежилое помещение препятствуют, в частности, договоры аренды, коммерческого найма и залога, заключенные в отношении переводимого помещения. На квартиры введено дополнительное ограничение: перевод квартиры в нежилое помещение допускается только в том случае, если такая квартира находится на первом этаже или выше первого этажа, а квартира, переданная непосредственно в нежилое назначение, не подлежит (ч.3 ст. 22 ЖК). Исключения, установленные в ч. 2 ст. 22 ЖК, действуют в отношении всех видов помещений, пригодных для постоянного проживания граждан, отвечающих установленным санитарным и техническим правилам и нормам и иным требованиям, предъявляемым законодательством к жилым помещениям[[15]](#footnote-15). Формулировка «выше первого этажа», использованная в ч.3 ст. 22 ЖК позволяет предположить, что в таких случаях подразумевается любой другой, кроме первого, этаж многоквартирного дома, например 10-й, 16-й. Однако, необходимо помнить о том, что перевод жилого помещения в нежилое запрещается, если доступ к такому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, и при этом отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению (например, обустроить отдельный вход). Поэтому толковать это правило следует узко: оно распространяется на нижние уровни многоквартирного дома. Осуществление переноса нежилых помещений в новые жилые комплексы регулируется статьей 22[[16]](#footnote-16). Ограничений всего два. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не соответствует установленным требованиям, либо если невозможно обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям, либо если право собственности на такое помещение затруднено. Следовательно, во-первых, такое перевод не допускается, если соответствующие помещения не соответствуют требованиям для проживания или невозможно гарантировать, что такие помещения соответствуют указанным требованиям. Имеются в виду санитарные и технические правила и нормы, о которых говорилось выше, а также иные требования законодательства. Во-вторых, перевод невозможен, если право собственности на нежилое помещение обременено правами физических и (или) юридических лиц (например, в силу договоров ипотеки, аренды, найма, доверительного управления и т.п.)[[17]](#footnote-17).

**1.3. Порядок перевода жилого помещения в нежилое**

В статье 23 ЖК впервые закрепил единый порядок передачи помещений на уровне федерального закона. Перевод жилого помещения в нежилые и нежилого помещения в жилое осуществляется органом местного самоуправления[[18]](#footnote-18). Как правило, это орган местного самоуправления городского округа или муниципального района. В Москве рассмотрение вопросов, подготовка протоколов о переводе жилого помещения в нежилое осуществляются Городской межведомственной комиссией по использованию жилищного фонда г. Москвы. Решение Городской межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда г. Москвы о переводе жилого помещения в нежилое утверждается Департаментом жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы (ст.16 Закона г. Москвы от 27.01. 2010 № 2 «Основы жилищной политики города Москвы», п. 2 Постановления правительства Москвы от 15.05.2007 г. №382-ПП)[[19]](#footnote-19). Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (заявитель) в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения представляют:

а) заявление о переводе помещения;

б) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

в) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае если переводимое помещение является жилым - технический паспорт такого помещения);

г) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

д) 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).

Орган власти не вправе требовать представления других документов. С 1 января 2013 г. вступают в силу изменения в ст. 23 ЖК, в соответствии с которыми при переводе жилого помещения в нежилое собственник переводимого помещения вправе не представлять в орган власти технический паспорт и поэтажный план дома, в котором оно находится, а также правоустанавливающие документы а жилое помещение, если право собственности на него зарегистрировано в ЕГРП[[20]](#footnote-20).

Это документ, который будет отправлен вместе с заявкой. Орган, передающий жилое помещение нерезиденту, запрашивает эти документы у других подведомственных органов и организаций, которые должны иметь соответствующие документы[[21]](#footnote-21). Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через 45 дней со дня представления указанных документов в данный орган. По результатам рассмотрения заявления собственника жилого помещения и приложенных документов орган власти, осуществляющий перевод, вправе принять следующие решения: об отказе в переводе жилого помещения в нежилое, о переводе жилого помещения в нежилое без установления каких-либо дополнительных условий, при выполнении которых перевод считается окончательно состоявшимся (безусловное решение о переводе) о переводе жилого помещения в нежилое при условии проведения переустройства переводимого помещения (условное решение). В любом случае решение о передаче указывает на необходимость реорганизации (преобразования), если собственник или передача квартиры по отношению к подаче заявки связаны колесами. В этом случае реконструкция (реконструкция) будет проходить на основании проекта. Кроме того, если к заявке не прилагается проект реорганизации[[22]](#footnote-22).

В этом случае реорганизация (преобразование) осуществляется на основании такого решения о переводе. Условное решение о переводе жилища в нежилые цели само по себе недостаточно для использования этого жилища в нежилых целях. Если арендуемое помещение используется в нежилых целях, должна быть проведена соответствующая реконструкция (реконструкция), востребована у организатора в другом месте и проведена в соответствии с проектом. вместе с заявлением о переводе или условиями реорганизации (конверсии), изложенными в решении о реорганизации. Завершение реорганизации (преобразования) подтверждается актом созданной правлением приемной комиссии о передаче помещения. Этот закон подтверждает завершение переселения жилища в нежилые цели и является основанием для его использования в нежилых целях. Акт должен быть отправлен органом, передающим помещение, органу или организации, ведущей государственный реестр недвижимого имущества в соответствии с Кадастровым законом. Статьи 5–8. В соответствии с частью 23 передачи помещения ЖК не позднее трех рабочих дней со дня принятия решения о передаче или отказе в передаче выдает или отправляет заявителю документ, подтверждающий принятие одного из эти решения по адресу, указанному в заявлении. Форма и содержание этого документа определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Орган, передающий помещение, одновременно с выдачей этого документа или его отправкой заявителю, должен проинформировать собственников помещения, прилегающего к помещению, в отношении которого было принято указанное решение. решение. Документ, подтверждающий решение о передаче, документ, подтверждающий завершение передачи помещения, являющийся основанием для жилого или нежилого использования помещения, если такое использование не требует его реконструкции и (или преобразования) и другие работы. Таким образом, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о переводе помещения орган, принявший решение, выдает (или направляет по почте) заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения, по форме, утверждаемой федеральным органом исполнительной власти. В случае если для использования помещения по новому назначению не требуется проведение переустройства, и (или) перепланировки помещения, и (или) иных работ, данный документ является юридическим основанием для использования помещения по новому назначению. В настоящее время действует Постановление Правительства РФ от 10.08.2005 N 502 «Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение». При использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах[[23]](#footnote-23).

**1.4. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое**

Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение возможен в четырех случаях, исчерпывающим образом определенных в ч. 1 ст. 24 ЖК. Такой отказ возможен в случаях:

а) непредставления определенных ч. 2 ст. 23 ЖК документов;

б) представления документов в ненадлежащий орган;

в) несоблюдения предусмотренных ст. 22 Кодекса условий перевода помещения;

г) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

В правовых актах ряда субъектов Российской Федерации условия, при которых допускается отказ в переводе помещений, сформулированы иначе[[24]](#footnote-24). В силу ст. 4 ЖК закона подобного рода положения актов региональных органов могут применяться лишь в части, не противоречащей ЖК и должны быть приведены в соответствие с ним. В то же время нельзя не обратить внимания на то, что, например, такое основание отказа, как «несоблюдение предусмотренных статьей 22 ЖК условий перевода помещения», оставляет слишком большой простор для административного усмотрения при принятии решения. Как известно, одной из основных причин коррупции чиновников является как раз возможность наделения широкими административными полномочиями, предусмотренными законом. Кроме того, низкий уровень образования многих служащих органов местного самоуправления неизбежно влияет на качество правовой оценки степени выполнения этих условий. Поэтому такие правовые нормы следует рассматривать как недостатки ЖК. Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные ч. 1 ст. 24 ЖК. Решение об отказе в переводе помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке. Таким образом, указанный выше недостаток в известной степени компенсируется предусмотренным ЖК правом заявителя обжаловать решение об отказе в переводе помещения в судебном порядке. В таких случаях нужно руководствоваться в зависимости от подведомственности конкретного дела. Однако реализовать указанное право в условиях неэффективной судебной системы значительно сложнее, чем принять незаконное решение об отказе в переводе помещения.

**Глава II. Перевод жилого помещения в многоквартирном доме в нежилое: анализ правоприменительной практики**

**2.1. Государственный учёт перевода жилого помещения в нежилое**

В настоящее время к зданиям и помещениям применяются только нормы Кадастрового закона, согласно которым кадастровый паспорт зданий и помещений выдается по форме, утвержденной нормативными актами, принятыми в соответствии с настоящим Федеральным законом (ч. 3 статья 43). Форма кадастрового паспорта здания и помещения утверждена приказом Минюста России от 18 февраля 2008 г. № 32 «Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка». Помещение должно быть зарегистрировано в государственном реестре в порядке, установленном на дату вступления в силу Кадастрового закона (1 марта 2008 г.), с учетом регулирующего органа в области кадастровых отношений[[25]](#footnote-25). Различные административно-территориальные единицы действуют с 1 года, поэтому они продолжают действовать в той части, которая не противоречит юридически обязательным положениям, правилам бухгалтерского учета Министерства экономики. Строительство таких характеристик в России отражено в Постановлении № 577 от 14.10.2011 г. «О зданиях, сооружениях, строящихся помещениях». Применение федерального закона к процедуре государственной регистрации строящихся объектов строительства «Государственный кадастр недвижимости» для взаимоотношений с государственным реестром зданий, сооружений, помещений, недостроенных объектов». Порядок, установленный настоящим Положением, осуществляется с перерывами в различных субъектах Российской Федерации. Информация о зданиях и помещениях вносится в Единый государственный реестр объектов капитального строительства в соответствии с пунктами 10, 12 и 14. В этом реестре перемещение жилых помещений в нежилые помещения отражается по заявлению собственника путем изменения в характеристика жилого помещения. Дата внесения органом кадастровой регистрации в единый государственный реестр соответствующих сведений.

**2.2. Анализ судебной практики рассмотрения гражданских дел перевода**

Хочется отметить, что когда с жилыми и нежилыми помещениями производятся разные операции, нужно четко знать, для чего каждое из них предназначено.

Жилые помещения предназначены только для проживания граждан. Использование жилого помещения разрешается для профессиональной или индивидуальной деятельности граждан, проживающих на законных основаниях, при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан и требования, которым должно соответствовать жилое помещение.

Нежилые помещения используются для получения дохода в ходе предпринимательской (производственной, торговой и др.) Несоблюдение этого правила может нанести ущерб.

Таким образом, Арбитражный суд рассмотрел иск Надзора МНС РФ № 6 к Московской регистрационной палате ООО «СтройпроминформХ» против администрации Центральной палаты Москвы. зарегистрироваться в ООО «СтройпроминформХ» по документам по месту жительства (квартира)[[26]](#footnote-26). Статья 288 ГК РФ разрешает размещение в помещениях предприятия только в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, если эти помещения переводятся в нежилые помещения[[27]](#footnote-27).

Рассмотрев дело по существу, суд, выслушав доводы истца, пришел к выводу, что требования истца обоснованы и подлежат удовлетворению. Из материалов следует, что ООО «СтройпроминформХ» было зарегистрировано в Московской регистрационной палате и выдало свидетельство о государственной регистрации.

Из учредительного документа и устава ООО «СтройпроминформХ» следует, что зарегистрированным офисом компании является квартира (квартира) по адресу: г. Москва.

В соответствии со статьей 288 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник осуществляет право владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии со своим целевым назначением. В соответствии со статьей 288 Гражданского кодекса Российской Федерации размещение предприятий, учреждений и организаций на территории собственника допускается только после преобразования таких помещений в нежилые помещения в установленном порядке недвижимость.

Таким образом, ООО «СтройпроминформХ» создано с грубым нарушением закона. Нарушения непоправимы, так как государственная регистрация недействительна с момента регистрации. Недействительный ненормативный акт не имеет правовых последствий для тех, в отношении кого он принят.

Кроме того, суд установил, что ответчик занимался экономической деятельностью, о чем свидетельствуют бухгалтерские отчеты и налоговые декларации, представленные представителем истца для судебного рассмотрения и представленные компанией в надзорный орган.

В соответствии с частью 2 статьи 61 Гражданского кодекса Российской Федерации юридическое лицо может быть ликвидировано по решению суда в случае серьезного нарушения закона или иных правовых актов. На основании вышеизложенного суд установил, что первым ответчиком при государственной регистрации ООО «СтройпроминформХ» были статьи 51, 54 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В связи с этим суд справедливо отменил государственную регистрацию ООО «СтройпроминформХ» и принял решение о ликвидации Общества.

Таким образом, суд удовлетворил заявление об отмене государственного реестра и ликвидации юридического лица в соответствии со статьями 51, 54 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьей 61 Гражданского кодекса Российской Федерации. В соответствии со статьей 288 Гражданского кодекса Российской Федерации размещение на территории предприятия допускается только в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, при переводе таких помещений в нежилые помещения. Также следует напомнить, что судебные органы не вправе принимать решения о переводе квартир в нежилые цели, так как это муниципальный вопрос[[28]](#footnote-28).

**Заключение**

В ходе проведенного исследования удалось сформулировать некоторые выводы, которые могли бы усовершенствовать жилищное законодательство в части переводов жилого помещения в нежилое. Так была выявлена разница между понятиями жилое помещение и нежилое помещение, основным различием между данными понятиями является их целевое использование, если жилое помещение используется в качестве места для постоянного проживания граждан, то нежилое помещение не предназначено для проживания в нем. При этом жилые и нежилые помещения могут находиться в частной собственности любых субъектов права независимо от их формы. Как для жилого помещения, так и для нежилого помещения установлены соответствующие требования и нормы, которые нашли отражение в нормативно-правовых источниках. Хотелось бы заметить, что для проведения процедуры перевода жилого помещения в нежилое лучше заранее обратиться и получить консультацию о возможности такого перевода в орган местного самоуправления, полномочном принимать решения о переводе помещений. Случаи самовольного переустройства жилого помещения для дальнейшего его перевода в нежилое, на практике встречаются довольно часто, но как выяснилось это не способ сэкономить время, а тем более денежные средства. При проведении работ по реконструкции или перепланировки жилого помещения связанных с его дальнейшим переводом в нежилое помещение, лучше привлечь специалистов из этой области. Практика показывает, что органы местного самоуправления не стремятся идти навстречу лицам осуществляющим перевод. Данная процедура на первый взгляд не так проста, как может показаться, поскольку требует огромного количества времени. Для успешного осуществления процедуры перевода помимо заявленных законодателем требований потребуется также согласие собственников жилья. При проведении процедуры перевода все же следует привлекать дополнительных специалистов и заранее получать консультацию органов местного самоуправления о переводе конкретного помещения. В ходе выполнения курсовой работы была достигнута поставленная цель, и выполнены необходимые задачи. На сегодняшний день процедура перевода жилого помещения в нежилое помещение является не просто способом получения коммерческой выгоды, но и способом улучшения жилищных условий граждан. Квартиры, расположенные на первом этаже пригодны скорее для размещения в них коммерческих объектов, нежели для проживания в них граждан. Одним из положительных моментов является размещение в шаговой доступности необходимых для граждан объектов услуг и сервиса.

**Список использованной литературы**

1. Андрианов, Н. Перевод квартиры в магазин. В интересах бизнеса / Н. Андрианов, Т.В. Азарова // ЭЖ-Юрист. – 2015. – № 7. – С. 5.
2. Балтутите, И.В., Витвицкая, В.Р. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое: проблемы реализации / И.В. Балтутите, В.Р. Витвицкая // Законы России: опыт, анализ, практика. –2017. –№ 1. – С. 39 - 43.
3. Бычков, А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, – 2016. – 316 с.
4. Городов, О.А., Губаева, А.К., Долгополый М.Н. и др. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. О.А. Городова. – М., – 2012. – 360 с.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017) ( с изм. и доп., вступ, в силу с 10.01.2021) [электронный документ] // СПС «Консультант Плюс». Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_5342/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 22.04. 21).
6. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) ( с изм. и доп., вступ, в силу с 10.01.2021) [электронный документ] // СПС «Консультант Плюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/> (дата обращения: 28.04. 21).
7. Денисенко, Е. Перевод квартиры в магазин. Условия и процедура / Е. Денисенко // ЭЖ-Юрист. – 2015. – № 7. – С. 10.
8. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021) [электронный документ] // СПС «Консультант Плюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/> (дата обращения: 25.04. 21).
9. Жураев, М.Х. Перевод жилого помещения в нежилое / М.Х. Жураев // Молодой ученый. – 2016. – №8.1. – С. 32-34.
10. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 17.04.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 20.04.2021) // [электронный документ] // СПС «Консультант Плюс». Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_34661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 21.04. 21).
11. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) [электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/> (дата обращения: 23.04.21).
12. Крашенинников, П.В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, – 2016. – 384 с.
13. Лейба, А. Практика ошибок при юридическом аудите (экспертизе) документов на приобретение жилого помещения / А. Лейба // Жилищное право. – 2014. – № 4. – С. 35 - 46.
14. Макеев, П. В. О проблемах реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации при переводе жилого помещения в нежилое / П. В. Макеев // Жилищное право. – 2009. – № 12. – С. 67-74.
15. Макеев, П.В. Об изменении правового режима жилого помещения в связи с непригодностью его для постоянного проживания граждан / П. В. Макеев // Гражданин и право. – 2014. – № 7. – С. 53 - 57.
16. Мачавариани, И. Перевод квартиры в магазин. Механизм и законодательное регулирование / И. Мачавариани // ЭЖ-Юрист. – 2015. – № 7. – С. 4.
17. Никифорова, Е.И. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое. – М.: Наука.– 2009. – № 9. – С. 33.
18. Пац, С. Перевод квартиры в магазин. Неясности с документами / С. Пац // ЭЖ-Юрист. – 2015. – № 7. – С. 10.
19. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 27.07.2020) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» [электронный документ] // СПС «Консультант Плюс». Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_58136/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_322144/) (дата обращения: 23.04.2021).
20. Прихожан, М. Из жилого в нежилое / М. Прихожан // ЭЖ-Юрист. – 2016. – № 14. – С. 16.
21. Слокотович, А.Н. Перевод помещений в нежилой фонд: основные вопросы и проблемы [электронный ресурс] / А.Н. Слокотович // КиберЛенинка. – <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoe-regulirovanie-perevoda-zhilogo-pomescheniya-v-nezhiloe/viewer>
22. Сорокина, Ю. Особенности перевода жилых помещений в нежилые: подводные камни / Ю. Сорокина // Жилищное право. – 2014. – № 2. – С. 21 - 39.
23. Русин, А.А. Из нежилого в жилое! Перевод нежилого помещения в жилое помещение: анализ судебной практики / А.А. Русин // Жилищное право. –2012. – № 9. – С. 65 - 76.
24. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021) [электронный документ] // СПС «Консультант Плюс». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_18266/ (дата обращения: 21.04.2021).
25. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 23.03.2021) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (последняя редакция) [электронный документ] // СПС «Консультант Плюс». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_44571/ (дата обращения: 19.04.2021).
26. Шевчук, Д. А. Правовые аспекты перевода помещения из жилого фонда в нежилой / Д. А. Шевчук // Право и экономика. – 2009. – № 9. – C. 14-16.

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021). [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) ( с изм. и доп., вступ, в силу с 10.01.2021). [↑](#footnote-ref-2)
3. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 27.07.2020) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции». [↑](#footnote-ref-3)
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021). [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) ( с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021). [↑](#footnote-ref-5)
6. Андрианов, Н. Перевод квартиры в магазин. В интересах бизнеса / Н. Андрианов, Т.В. Азарова // ЭЖ-Юрист. – 2015. – № 7. – С. 5. [↑](#footnote-ref-6)
7. Крашенинников, П.В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, – 2016. – С. 302. [↑](#footnote-ref-7)
8. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) ( с изм. и доп., вступ, в силу с 10.01.2021). [↑](#footnote-ref-8)
9. Шевчук, Д. А. Правовые аспекты перевода помещения из жилого фонда в нежилой / Д. А. Шевчук // Право и экономика. – 2009. – № 9. – C. 15. [↑](#footnote-ref-9)
10. Никифорова, Е.И. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое. – М.: Наука.– 2009. – № 9. – С. 33. [↑](#footnote-ref-10)
11. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021). [↑](#footnote-ref-11)
12. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017) ( с изм. и доп., вступ, в силу с 10.01.2021). [↑](#footnote-ref-12)
13. Денисенко, Е. Перевод квартиры в магазин. Условия и процедура / Е. Денисенко // ЭЖ-Юрист. – 2015. – № 7. – С. 10. [↑](#footnote-ref-13)
14. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021). [↑](#footnote-ref-14)
15. Пац, С. Перевод квартиры в магазин. Неясности с документами / С. Пац // ЭЖ-Юрист. – 2015. – № 7. – С. 10. [↑](#footnote-ref-15)
16. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021). [↑](#footnote-ref-16)
17. Балтутите, И.В., Витвицкая, В.Р. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое: проблемы реализации / И.В. Балтутите, В.Р. Витвицкая // Законы России: опыт, анализ, практика. –2017. –№ 1. – С. 40. [↑](#footnote-ref-17)
18. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021). [↑](#footnote-ref-18)
19. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 23.03.2021) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (последняя редакция). [↑](#footnote-ref-19)
20. Макеев, П.В. Об изменении правового режима жилого помещения в связи с непригодностью его для постоянного проживания граждан / П. В. Макеев // Гражданин и право. – 2014. – № 7. – С. 55. [↑](#footnote-ref-20)
21. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 17.04.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 20.04.2021). [↑](#footnote-ref-21)
22. Городов, О.А., Губаева, А.К., Долгополый М.Н. и др. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. О.А. Городова. – М., – 2012. – С. 254. [↑](#footnote-ref-22)
23. Русин, А.А. Из нежилого в жилое! Перевод нежилого помещения в жилое помещение: анализ судебной практики / А.А. Русин // Жилищное право. –2012. – № 9. – С. 69. [↑](#footnote-ref-23)
24. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020). [↑](#footnote-ref-24)
25. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021) [↑](#footnote-ref-25)
26. Сорокина, Ю. Особенности перевода жилых помещений в нежилые: подводные камни / Ю. Сорокина // Жилищное право. – 2014. – № 2. – С. 25. [↑](#footnote-ref-26)
27. Лейба, А. Практика ошибок при юридическом аудите (экспертизе) документов на приобретение жилого помещения / А. Лейба // Жилищное право. – 2014. – № 4. – С. 37. [↑](#footnote-ref-27)
28. Бычков, А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, – 2016. – С. 218. [↑](#footnote-ref-28)