Оглавление

[Введение 2](#_Toc84665348)

[Глава 1. Правовой режим жилых помещений 4](#_Toc84665349)

[1.1 Жилое помещение как объект жилищного права 4](#_Toc84665350)

[1.2. Виды, назначение, пределы использования жилых помещений 8](#_Toc84665351)

[Глава 2. Правовое регулирование перевода помещений 14](#_Toc84665352)

[2.1 Основания, порядок и правовые последствия перевода жилых помещений в нежилые 14](#_Toc84665353)

[2.2. Основания, порядок и правовые последствия перевода нежилых помещений в жилые 19](#_Toc84665354)

[Заключение 22](#_Toc84665355)

[Список источников 24](#_Toc84665356)

# Введение

Актуальность данной темы обусловлена тем, что вопросы правового регулирования общественных отношений, направленных на удовлетворение потребности в жилище, сопровождают каждого человека в процессе всей его жизни. В этой связи свою актуальность приобретают вопросы приобретения, использования жилых помещений.

Вместе с тем, необходимо учитывать, что действующий законодатель выделяет еще одну категорию помещений – нежилые помещения. Различие между названными видами помещений проводится по их правовому режиму. Данный статус подлежит обязательному учету при совершении лицом гражданско-правовых сделок, то есть при использовании, распоряжении помещениями. В частности, по договору купли-продажи жилого помещения (ипотеки) передаче подлежит исключительно жилое помещение. Несоблюдение указанного требования приведет к тому, что совершенная сделка будет признана недействительной, а покупатель будет лишен возможности удовлетворить свои потребности в жилище.

Напротив, для осуществления хозяйственной, предпринимательской деятельности могут быть использованы нежилые помещения. В ином случае к лицу, не соблюдающему требования действующего законодательства в части использования нежилых помещений для ведения хозяйственной деятельности, будут применены соответствующие меры взыскания (ответственности).

С учетом сказанного следует признать, что вопросы определения правового режима жилых и нежилых помещений на сегодняшний день являются актуальными.

Объект исследования – правовые нормы, содержащиеся в законодательных актах Российской Федерации в области определения правового режима жилых и нежилых помещений, установления порядка изменения назначения помещения, перевода их из одной категории в другую (нежилые и жилые).

Предметом исследования являются нормы конституционного, гражданского и жилищного законодательства, предусматривающие право человека на жилище, порядок использования человеком жилых и нежилых помещений, порядок изменения их назначения, вида.

Целью данной работы является исследование правового режима жилых и нежилых помещений.

Достижение поставленной цели обуславливает необходимость последовательного решения следующих задач:

- определить понятие жилого помещения как объекта жилищного права;

- рассмотреть виды, определить назначение, пределы использования жилых помещений;

- выявить основания, порядок и правовые последствия перевода жилых помещений в нежилые;

- рассмотреть основания, порядок и правовые последствия перевода нежилых помещений в жилые.

Проведенное исследование опирается на диалектический метод научного познания явлений окружающей действительности, отражающий взаимосвязь теории и практики. Обоснование положений, выводов и рекомендаций, содержащихся в работе, осуществлено путем комплексного применения следующих методов социально-правового исследования: историко-правового, статистического и логико-юридического.

Теоретической и методологической основой исследования явились труды российских ученых по вопросам установления правового режима жилых и нежилых помещений, перевода помещений из одной категории в другую; нормативные акты, регулирующие сферу исследования.

Структура работы представлена введением, двумя главами, заключением и списком литературы.

# Глава 1. Правовой режим жилых помещений

# 1.1 Жилое помещение как объект жилищного права

Одной из распространенных форм реализации закрепленного за гражданами основополагающего права на жилище (ст. 40 Конституции РФ[[1]](#footnote-1)) является такая форма, как предоставление жилого помещения лицу собственником на основании гражданско-правового договора. Право на удовлетворение потребности в жилище является основополагающим правом, потребностью каждого человека. Реализация указанного права сводится к совершению действий, в результате которых заинтересованное лицо наделяется правомочиями по владению, пользованию конкретным жилым помещением.

Каждый человек испытывает потребность в жилище. Указанная потребность возникает с момента рождения и сопровождает человека всю его жизнь. Другими словами, рассматриваемая потребность имеет постоянный, длящийся характер.

При этом следует учитывать, что по достижении определенного возраста, при возникновении тех или иных условий, обстоятельств (например, при создании семьи, при переезде и др.) потребность в жилище не исчезает. В этом случае могут быть лишь изменены формы выражения и удовлетворения такой потребности.

Учитывая важность и значимость потребности человека в жилище, современный законодатель дифференцирует правовые способы (формы) ее удовлетворения. Независимо от формы, способа удовлетворения потребности человека в жилище перед законодателем стоит задача по урегулированию возникающих правоотношений, что обуславливается особой значимостью рассматриваемой потребности, а также спецификой, свойствами жилого помещения как предмета гражданско-правовой сделки. Кроме того, законодатель уделяет особое внимание законодатель и вопросам правового регулирования статуса самих помещений, позволяющих удовлетворить человеку потребность в жилище.

Жилое помещение – помещение, недвижимое имущество которое пригодно для проживания в нем граждан (ст. 17 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ[[2]](#footnote-2))).

Жилое помещение должно соответствовать следующим признакам:

1) быть жилым. Помещение признается жилым с момента завершения строительства дома, приема его в эксплуатацию, а также после регистрации его в качестве жилого дома уполномоченной на то организацией.

В свою очередь, по гражданско-правовому договору не могут быть переданы те строения, которые, хотя и соответствуют установленным требованиям к жилым домам, но не прошедшие регистрацию и не признанные уполномоченной организацией в качестве жилого дома.

Также по договору найма жилого помещения не могут быть переданы вспомогательные помещения, которые не являются самостоятельными вещами, не могут быть использованы по назначению без «главной» вещи (например, балкон, кухня и др.)[[3]](#footnote-3);

2) соответствует требованию пригодности для постоянного проживания. Так, в качестве предмета рассматриваемого договора не могут выступать различные постройки, которые предназначены лишь для временного (сезонного) проживания (например, летние дачи);

3) передаче подлежит изолированное помещение. Указанный признак предполагает за собой наличие у каждого владельца помещения отдельного выхода, отделенного от иных помещений. Например, к числу изолированных помещений не могут быть отнесены комнаты, которые имеют общий вход с другим помещением, со смежной комнатой[[4]](#footnote-4).

Подлежащий передаче на основании соответствующего гражданско-правового договора объект должен обладать признаками пригодности. В этом случае речь идет о соответствии жилого помещения санитарным, техническим нормам.

Для определения пригодности жилого помещения для проживания учитываются такие его характеристики, как физический износ, целостность несущих конструкций и др. Кроме того, учету подлежат также характеристики места расположения жилого помещения, состояние окружающей среды, приближенность к транспортной, инженерной, промышленной и иной инфраструктуре.

Необходимость соблюдения требования о пригодности жилого помещения для проживания не вызывает сомнения. В этом случае предполагается, что человек должен использовать соответствующее жилое помещение без вреда для своего здоровья, без угрозы причинения такого вреда. Соответственно, закрепляя за человеком право на удовлетворение потребности в жилище, современный законодатель, вместе с тем, не игнорирует требования, права такого лица на безопасность.

В случаях, когда предметом гражданско-правового договора выступает квартира в многоквартирном доме, субъект наряду с правом владения, пользования, распоряжения соответствующим жилым помещением также получает правомочия по использованию общего имущества многоквартирного дома (лестничными площадками, лифтом и др.) (п. 2 ст. 673 ГК РФ[[5]](#footnote-5)). Данное положение вытекает из нормы ст. 290 ГК РФ, на основе которой может быть сделан вывод о том, что собственники квартир в многоквартирном жилом доме рассматриваются в качестве собственником общего имущества такого дома, которое распределяется между ними в соответствующих долях[[6]](#footnote-6).

Аналогичный вывод может быть сделан и в случаях, когда по гражданско-правовому договору во владение, пользование, распоряжения лица передается индивидуальный жилой дом. В этом случае указанное лицо получает правомочия не только по использованию самого жилого дома, но и прилежащего к такому дому земельного участка, обеспечивающего доступ к нему.

При этом необходимо учитывать, что такое помещение для признания его жилым должно входить в состав жилищного фонда РФ (ст. 19 ЖК РФ). Так, по договору социального найма жилого помещения во владение, пользование нанимателю может быть предоставлено только то жилое помещение, которое находится в государственном либо муниципальном жилищном фонде (ч. 2 ст. 49 ЖК РФ). В свою очередь, по договорам коммерческого найма жилые помещения предоставляются частными лицами (из частной собственности).

Таким образом, под жилым помещением следует понимать такое помещение, которое может быть использовано человеком для постоянного либо временного проживания в нем. Современный законодатель определяет ряд требований, которым должно соответствовать помещение для признания его в качестве жилого. К числу таких требований относятся: пригодность для проживания, возможность проживания в таком помещении, изолированное помещение, а также соответствие такого помещения санитарным, гигиеническим и иным установленным законом требованиям.

# 1.2. Виды, назначение, пределы использования жилых помещений

В соответствии с положениями действующего законодательства определены виды жилых помещений. Среди них:

1. Жилой дом – отдельное строение, которое пригодно для проживания в нем человека и соответствующее установленным строительным, санитарно-гигиеническим, техническим и иным нормативам.

2. Квартира – часть многоквартирного жилого дома, предназначенного для проживания в нем людей. Специфика указанного объекта заключается в том, что каждому лицу, использующему такое помещение, должен быть предоставлен свободный выход из квартиры, дома, на лестничную площадку, а также при необходимости – отдельную кухню.

3. Строение – совокупность жилых и нежилых помещений. Так, например, в качестве строений следует рассматривать «пристройки» к жилым домам (например, для размещения в них магазинов, офисных помещений и др.).

4. Комната – часть квартиры, обособленная от иной части жилого дома. Комнаты по своему назначению делятся на два типа: жилые (например, гостиная) и нежилые (например, ванная комната)[[7]](#footnote-7).

В свою очередь, следует учитывать, что не все жилое помещение признается пригодным для непосредственного проживания в нем. Речь идет о вспомогательных помещениях. Соответственно, площадь жилого помещения может быть разделена на:

- жилую площадь, включающую в себя площадь жилых комнат. Сюда же относятся спальни, столовые комнаты, комнаты учебы и отдыха, утепленные веранды и террасы, где созданы необходимые условия для проживания;

- нежилую площадь – площадь помещений вспомогательного использования. К числу таких помещений относятся коридоры, ванные комнаты, кладовые и др.

При исчислении общей площади жилого помещения подлежат учету оба из названных видов площадей.

Современный законодатель определяет назначение жилых помещений. В соответствии со ст. 17 ЖК РФ жилые помещения подлежат использованию для постоянного либо временного проживания в них граждан.

Вместе с тем, действующий законодатель не раскрывает понятие «использование жилого помещения», не указывает и на способы его использования. Для урегулирования указанного вопроса правоприменителем было дано соответствующее разъяснение (постановление от 02.07.2009 № 14[[8]](#footnote-8)). В частности, устанавливается, что к числу действий, направленных на использование жилого помещения не по назначению, могут быть отнесены действия по расположению в таких помещениях офисов, промышленных производств, складов, разведению и содержанию животных и др. Другими словами, в указанных действиях правоприменитель находит признаки изменения правового режима помещения. Однако такие действия носят незаконный характер, поскольку осуществляются при отсутствии на то у лица специальных полномочий, предоставленных законом.

Однако законодатель допускает возможность использования жилых помещений для осуществления отдельных видов профессиональной деятельности, в том числе и для занятия лицом предпринимательской деятельности (ч. 2 ст. 17 ЖК РФ). При этом особо оговаривается, что такая деятельность не должна приводить к нарушению прав и законных интересов иных лиц. Кроме того, данная деятельность не должна приводить к нарушению правил пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм и др.

В качестве примера профессиональной деятельности, которая может быть осуществлена в жилых помещениях, следует назвать адвокатскую деятельность, научную деятельность и др. Так, например, в соответствии с п. 6 ст. 21 Федерального [закона](https://be5.biz/terms/z4.html)  «Об адвокатской деятельности и [адвокатуре](https://be5.biz/terms/a3.html) в Российской Федерации»[[9]](#footnote-9) определено право на расположение в жилом помещении адвокатских кабинетов. При этом устанавливается, что для указанных целей может быть использовано жилое помещение, как принадлежащее адвокату либо его близким родственникам на праве собственности, так и принадлежащее на ином вещном праве (например, на основании договора найма).

Следует учитывать, что действующий законодатель прямо не предусматривает запрет на регистрацию места нахождения жилого помещения в качестве в качестве места нахождения юридического лица. Соответственно, при указании места нахождения юридического лица учредители могут использовать место расположения жилого помещения. Так, по указанному месту может проживать лицо, которое уполномочено на представление интересов юридического лица в соответствии с уставными документами.

Не ограничивает рассматриваемое право и Федеральный закон «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных [предпринимателей](https://be5.biz/terms/p68.html)»[[10]](#footnote-10). Здесь также определена возможность установления места нахождения юридического лица по месту расположения (жительства) единоличного исполнительного органа (например, директора).

Как было отмечено ранее, законодатель устанавливает запрет на использование жилых помещений для размещения в них промышленного производства (ч. 3 ст. 17 ЖК РФ). В этом случае речь идет о ведении таких видах хозяйственной деятельности, которые связаны с использованием станков, механического и иного оборудования. В частности, сюда может быть отнесена деятельность по производству продукции.

Устанавливая запрет на осуществление хозяйственной, промышленной деятельности, законодатель исходит из того, что данная деятельность может привести к нарушению прав и законных интересов иных жителей. Так, при работе механических станков могут быть нарушены требования о тишине, иным санитарно-гигиеническим требованиям.

В этом случае законодатель определяет, что промышленные производства должны быть отдалены от жилых помещений. Указанное требование обеспечивается благодаря расположению жилых помещений в отдельных специально построенных зданиях, помещениях. Соблюдению здесь также подлежат требования о расстоянии, которое должно быть соблюдено при возведении промышленных объектов (их отдаленность от жилых домов).

В свою очередь, законодатель допускает возможность перевода помещений из одной категории в другую – из жилых в нежилые и наоборот. Более подробно указанный вопрос будет рассмотрен в следующих параграфах настоящей работы.

Однако следует учитывать, что до момента перевода помещения из одной категории в другую подлежат соблюдению требования о его назначении. Несоблюдение указанных требований влечет за собой возникновение негативных последствий. Например, подлежит расторжению договор найма жилого помещения, а также выселению из помещения проживающих лиц (ст. 83 и 91 ЖК РФ, ст. 687 и 688 ГК РФ).

Кроме того, в соответствии со ст. 293 ГК РФ определена возможность управомоченных государственных органов, должностных лиц в установленном законом порядке принудительно изъять помещение у лица, использующего данное помещение не по назначению. При этом необходимо учитывать, что данное право может быть реализовано применительно к собственникам имущества (жилого помещения)[[11]](#footnote-11).

В случае несоблюдения собственником жилого помещения назначения, условий и порядка использования такого помещения (например, при нарушении прав соседей, разрушении помещения) органом местного самоуправления должно быть сделано предупреждение указанному лицу. Наряду с предупреждением собственнику может быть назначен соразмерный срок для устранения допущенных им нарушений жилого помещения.

При несоблюдении предписания органа местного самоуправления об устранении допущенных нарушений, производстве ремонта жилого помещения, а также при условии дальнейшего нарушения прав и свобод соседей орган местного самоуправления может обратиться в суд с требованием о принудительном изъятии жилого помещения лица, реализации такого имущества на публичных торгах. Полученная от реализации жилого помещения сумма денежных средств должна быть возвращена нарушителю (за исключением сумм, уплаченных для погашения судебных расходов), что препятствует незаконному обогащению управомоченных органов, должностных лиц, препятствует нарушению прав и законных интересов самого нарушителя[[12]](#footnote-12).

Также к лицу, не соблюдающему требования о назначении жилого помещения, могут быть применены меры имущественного взыскания. Так, в соответствии со ст. 7.21 КоАП РФ[[13]](#footnote-13) установлена административная ответственность за совершение рассматриваемого правонарушения. В этом случае на виновное лицо может быть возложена обязанность по уплате административного штрафа в установленном законом размере.

При использовании жилого помещения учету подлежат, как было указано ранее, требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные требования. Кроме того, следует учитывать и предусмотренные правила пользования жилыми помещениями, принятыми Правительством РФ[[14]](#footnote-14).

Обозначенные требования о порядке использования жилого помещения подлежат соблюдению не только собственниками жилых помещений, но и иными лицами, проживающими с ним. Также данные требования распространяются и на нанимателей жилого помещения по [договору социального найма жилого помещения](https://be5.biz/terms/d21.html) и членов его семьи.

Таким образом, действующий законодатель уделяет особое внимание вопросам урегулирования порядка, назначения и условий использования жилых помещений. Установленные правила, требования к использованию жилых помещений позволяют соблюсти права, законные интересы не только самого собственника (нанимателя) жилого помещения, членов его семьи, но и права, законные интересы соседей такого лица. Данные требования распространяются на порядок использования различных видов жилых помещений (жилых домов, квартир в многоквартирном доме и др.).

# Глава 2. Правовое регулирование перевода помещений

# 2.1 Основания, порядок и правовые последствия перевода жилых помещений в нежилые

В соответствии ст. 288 ГК РФ размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении [предприятий](https://be5.biz/terms/p69.html), учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в разряд нежилого. Вопросы перевода жилых помещений в нежилые находят свое отражение в положениях действующего Жилищного кодекса РФ.

При переводе жилого помещения в нежилое подлежат [учету](https://be5.biz/terms/u18.html) требования ЖК РФ, а также законодательства о градостроительной деятельности (ст. 22 ЖК РФ).

Законодательство о градостроительной деятельности состоит из Градостроительного кодекса Российской Федерации[[15]](#footnote-15) и других [законов](https://be5.biz/terms/z4.html) и иных [нормативных правовых актов](https://be5.biz/terms/n7.html) не только Российской Федерации, но и её субъектов.

В первую очередь необходимо рассмотреть условия перевода жилого помещения в нежилое помещение.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается (ч. 2 ст. 22 ЖК РФ), если:

1) доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, либо отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению (иными словами, нет отдельного входа в помещение, и отсутствует техническая возможность его оборудовать);

2) переводимое помещение является частью жилого помещения (например, нельзя перевести в нежилое помещение одну-две комнаты в коммунальной квартире, оставив остальные комнаты жилыми помещениями. Необходимо переводить в нежилое помещение полностью всю квартиру);

3) переводимое помещение используется собственником данного помещения или иным [гражданином](https://be5.biz/terms/g9.html) в качестве места постоянного проживания;

4) [право собственности](https://be5.biz/terms/p10.html) на переводимое помещение обременено [правами](https://be5.biz/terms/p1.html) каких-либо лиц (например, помещение является предметом [ипотеки](https://be5.biz/terms/i10.html), [договора аренды](https://be5.biz/terms/d13.html) и т.д.).

Кроме того, при переводе квартиры, расположенной в многоквартирном доме, в нежилое помещение действуют дополнительные ограничения — такой перевод допускается только в случаях, если квартира расположена на первом этаже многоквартирного дома либо выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми[[16]](#footnote-16).

При этом квартиры, расположенные выше первого этажа, можно перевести в нежилые помещения только при наличии отдельного входа либо технической возможности его оборудовать.

Документы, необходимые для перевода жилого помещения в нежилое, определены в положениях действующего закона.

Перевод [жилого помещения](https://be5.biz/terms/j5.html) в нежилое осуществляется [органами местного самоуправления](https://be5.biz/terms/o16.html) (п. 1 ст. 23 ЖК РФ РФ). Причем они могут издать положения о создании специальной комиссии по рассмотрению вопросов о переводе жилых помещений в нежилые (межведомственные комиссии).

Подписывать заявление о переводе жилого помещения в нежилое имеет [право](https://be5.biz/terms/p1.html) только собственник помещения или уполномоченное им лицо. С заявлением о переводе помещения из жилого в нежилое может обратиться не только сам собственник соответствующего помещения. В частности, указанное лицо может поручить представление своих интересов в государственных органах представителю[[17]](#footnote-17).

Собственник помещения или уполномоченное им лицо (заявитель)для перевода жилого помещения в нежилое помещение обращается в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения, непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг, и представляет документы, предусмотренные ч. 2 ст. 23 ЖК РФ:

1) мотивированное заявление о переводе помещения.

Заинтересованное лицо (с указанием всех сведений о себе) должно привести аргументы, подтверждающие необходимость решения хозяйственных, материально-бытовых, иных вопросов только путем перевода помещения из одной категории в другую.

Также необходимо указать о цели использования этого помещения после перевода. Это обусловлено тем, что в одном многоквартирном доме можно использовать помещение в качестве нежилого для определенных целей, а в другом доме для этих же целей использовать помещение нельзя;

2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинник или копии, удостоверенные в нотариальном порядке): [договоры](https://be5.biz/terms/d3.html) передачи помещений в [собственность](https://be5.biz/terms/c21.html), дарения, купли-продажи, свидетельство о праве наследства на помещения (со свидетельством о государственной регистрации [права собственности](https://be5.biz/terms/p10.html), которое по сути является правоподтверждающим документом) и т.д.;

3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения), который составляется специализированными государственными и муниципальными организациями технической [инвентаризации](https://be5.biz/terms/i22.html) (БТИ);

4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение, составляемый также специализированными государственными и муниципальными организациями технической инвентаризации (БТИ);

5) проект переустройства или перепланировки, если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ[[18]](#footnote-18).

При этом заявитель имеет право не представлять план переводимого помещения с его техническим описанием и поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение, а также в случае, если право на переводимое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и [сделок](https://be5.biz/terms/c19.html) с ним, то и правоустанавливающие документы на переводимое помещение.

Перечень документов, представляемых для перевода помещения, является исчерпывающим, поэтому орган местного самоуправления, осуществляющий процедуру перевода помещений, не вправе требовать других документов, кроме указанных в ст. 23 ЖК РФ.

Не позднее чем через 45 дней со дня представления заявителем документов органом, осуществляющим процедуру перевода помещений, должно быть принято решение о переводе или об отказе в переводе помещения. Если документы представлены через многофункциональный центр, то срок принятия решения о переводе или об отказе в переводе помещения исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий процедуру перевода помещений[[19]](#footnote-19).

Это решение не позднее чем через 3 рабочих дня доводится до сведения заявителя путем выдачи или направления по почте уведомления о переводе (отказе в переводе) [жилого помещения](https://be5.biz/terms/j5.html) в нежилое.

Так, по заявлению гражданина жилое помещение было переведено в нежилое на основании решения администрации муниципального образования. На основании принятого администрацией решения были внесены изменения в соответствующий реестр[[20]](#footnote-20).

По другому делу было установлено, что администрацией муниципального образования требования заявителя о переводе жилого помещения в нежилое были удовлетворены. Однако впоследствии администрация отменила ранее принятое решение. В качестве основания для отмены ранее принятого решения послужило предписание органа государственного контроля, принятого по результатам проводимой проверки. Было установлено, что принятое администрацией муниципального образования решение противоречит нормам действующего законодательства (в части проведения реконструкции, переоборудования отдельных помещений). Несоблюдение же требований действующего законодательства, по мнению контрольного органа, может привести к массовому нарушению прав и свобод человека, а потому принятое администрацией решение было признано незаконным[[21]](#footnote-21).

Форма указанного уведомления утверждена постановлением [Правительства РФ](https://be5.biz/terms/p18.html) от 10.08.2005 № 502[[22]](#footnote-22).

Кроме того, орган, осуществляющий перевод помещений, принятое решение доводит до сведения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято решение о переводе.

Получение уведомления подтверждает, что перевод помещения закончен, и его можно использовать в качестве нежилого. Однако из этого правила есть исключение. Если для использования помещения в качестве нежилого требуются его переустройство, перепланировка и (или) иные работы, уведомление является основанием для проведения этих работ. Завершение переустройства и (или) перепланировки, либо иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений[[23]](#footnote-23). Акт приемочной комиссии подтверждает завершение переустройства и (или) перепланировки и должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в орган или организацию, осуществляющие государственный [учет](https://be5.biz/terms/u18.html) объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным [законом](https://be5.biz/terms/z4.html) от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре [недвижимости](https://be5.biz/terms/n11.html)»[[24]](#footnote-24).

Таким образом, порядок перевода жилых помещений в нежилые законодательно урегулирован. В нормах действующего законодательства определяется круг субъектов, наделенных правом на обращение с заявлением о переводе жилого помещения в нежилое (собственник либо уполномоченное им лицо), установлено управомоченный на рассмотрение представленного заявления орган (орган местного самоуправления), регламентированы порядок подачи, сроки рассмотрения заявления, круг документов, подлежащих представлению и др.

# 2.2. Основания, порядок и правовые последствия перевода нежилых помещений в жилые

Порядок перевода нежилых помещений в жилые также находит свое законодательное закрепление. В целом, данная процедура аналогична процедуре перевода жилых помещений в нежилые. В этом случае также подлежат соблюдению установленные требования к заявлению, приложенных к нему документов, сроках, порядке рассмотрения требований заявителя управомоченным органом.

Вместе с тем, подлежат соблюдению некоторые особенности рассматриваемого процесса. Так, перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается (ч. 4 ст.22 ЖК РФ), когда:

- помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям;

- право [собственности](https://be5.biz/terms/c21.html) на такое помещение обременено правами каких-либо лиц (например, помещение является предметом ипотеки, [договора аренды](https://be5.biz/terms/f14.html) и т.д.).

Также не предусмотрен перевод жилого помещения в наемном доме социального использования в нежилое помещение.

В этом случае также подлежат представлению в орган местного самоуправления следующие документы:

1) мотивированное заявление о переводе помещения.

2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинник или копии, удостоверенные в нотариальном порядке): [договоры](https://be5.biz/terms/d3.html) передачи помещений в [собственность](https://be5.biz/terms/c21.html), дарения, купли-продажи, свидетельство о праве наследства на помещения (со свидетельством о государственной регистрации [права собственности](https://be5.biz/terms/p10.html), которое по сути является правоподтверждающим документом) и т.д.;

3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения), который составляется специализированными государственными и муниципальными организациями технической [инвентаризации](https://be5.biz/terms/i22.html) (БТИ);

4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение, составляемый также специализированными государственными и муниципальными организациями технической инвентаризации (БТИ);

5) проект переустройства или перепланировки, если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ.

Аналогичны сроки рассмотрения представленного заявления и приложенных к нему документов –45 дней со дня представления заявителем документов органом, осуществляющим процедуру перевода помещений, должно быть принято решение о переводе или об отказе в переводе помещения.

В этом случае необходимо учитывать, что нежилое помещение может быть переведено в жилое при условии, если такое помещение является пригодным для постоянного либо временного проживания в нем граждан. Кром того, подлежат соблюдению и установлению требования пожарной безопасности таких помещений, санитарно-гигиенические, экологические и иные требования. Лишь при наличии совокупности обозначенных условий орган местного самоуправления вправе принять решение о переводе нежилого помещения в жилое[[25]](#footnote-25).

Таким образом, процедура перевода нежилых помещений в жилые аналогична процедуре перевода жилых помещений в нежилые. В этом случае подлежат соблюдению те же сроки рассмотрения представленных заявлений, требования к документам и др.

# Заключение

По результатам проведенного исследования были сделаны следующие выводы.

Под жилым помещением следует понимать такое помещение, которое может быть использовано человеком для постоянного либо временного проживания в нем. Современный законодатель определяет ряд требований, которым должно соответствовать помещение для признания его в качестве жилого. К числу таких требований относятся:

- пригодность для проживания;

- возможность проживания в таком помещении;

- изолированное помещение;

- соответствие такого помещения санитарным, гигиеническим и иным установленным законом требованиям.

В свою очередь, необходимо учитывать, что граждане наряду с отдельным помещением также могут приобрести права и на связанное с ними имущество. Так, при приобретении жилого дома лицо также приобретает права на земельный участок, на котором находится данное строение, что позволяет использовать такое помещение свободно и в соответствии с его назначением. Аналогичная ситуация складывается и в случае приобретения жилого помещения в многоквартирном доме. В этом случае лицо приобретает право на пользование имуществом многоквартирного дома (лестничной площадкой, мусоропроводом и др.).

Действующий законодатель уделяет особое внимание вопросам урегулирования порядка, назначения и условий использования жилых помещений. Основным назначением жилого помещения выступает возможность постоянного или временного проживания в нем граждан. Кроме того, допускается возможность осуществления в данных помещениях отдельных видов профессиональной деятельности (например, адвокатской, научной и иной деятельности).

В свою очередь, устанавливается запрет на расположение в жилых помещениях производственных, промышленных предприятий, складов и т.п. Также запрещается использовать жилые помещения таким образом, если совершаемые лицом действия приводят к нарушению установленных законом санитарно-гигиенических, экологических требований, приводят к нарушению правил пожарной безопасности и др.

Установленные правила, требования к использованию жилых помещений позволяют соблюсти права, законные интересы не только самого собственника (нанимателя) жилого помещения, членов его семьи, но и права, законные интересы соседей такого лица. Данные требования распространяются на порядок использования различных видов жилых помещений (жилых домов, квартир в многоквартирном доме и др.).

Порядок перевода жилых помещений в нежилые, а также порядок перевода нежилых помещений в жилые законодательно урегулирован. В нормах действующего законодательства определяется круг субъектов, наделенных правом на обращение с заявлением о переводе жилого помещения в нежилое (собственник либо уполномоченное им лицо), установлено управомоченный на рассмотрение представленного заявления орган (орган местного самоуправления), регламентированы порядок подачи, сроки рассмотрения заявления, круг документов, подлежащих представлению и др.

Детально урегулированная процедура перевода помещений из жилых в нежилые позволяет соблюсти, обеспечить права и законные интересы соседей собственника спорного жилого помещения. Данная процедура также позволяет исключить случаи неправомерного перевода помещений из жилых в нежилые.

В свою очередь, управомоченный орган при получении заявления, а также приложенных к нему документов устанавливает возможность перевода помещения из категории жилого в нежилое с учетом требований действующего жилищного, а также градостроительного законодательства.

# Список источников

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12.12.1993 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. – №38. – Ст. 4389.
2. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2007. – № 31. – Ст. 4017.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1. – Ст. 16.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. – 2005. – 12 января.
5. Федеральный закон от 31 мая 2002 г. № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 23. – Ст. 2102.
6. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 1. – Ст. 1.
7. Федеральный закон от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 33. – Ст. 3431.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 (Часть вторая) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
9. Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. – № 5. – Ст. 546.
10. Постановление Правительства РФ от 10 августа 2005 г. № 502 «Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 33. – Ст. 3430.

Учебники, учебные пособия

1. Абрамов, В.Ю. Правовое регулирование перевода жилого помещения в нежилое / В.Ю. Абрамов // E-Scio. – 2019. – №7 (34). – С. 56-64.
2. Беспалов, Ю.Ф. К вопросу о правовом режиме жилого помещения как объекта гражданских и жилищных прав / Ю.Ф. Беспалов // Вестник Московского университета МВД России. – 2016. – №8. – С. 113-118.
3. Валеев, Д.Р. Право собственности граждан Российской Федерации на жилые помещения / Д.Р. Валеев // Europeanresearch. – 2016. – №10 (21). – С. 55-58.
4. Жаренова, К.А. К вопросу о понятии и признаках жилого помещения / К.А. Жаренова // Молодой ученый. – 2013. – № 5 (52). – С. 519-522.
5. Клинов, А.О. Правовая природа и понятие нежилого помещения / А.О. Клинов // Имущественные отношения в РФ. – 2015. – №10 (169). – С. 59-71.
6. Корнеева, И.Л.  Жилищное право Российской Федерации: учебник и практикум для вузов / И.Л. Корнеева. – М.: Юрайт, 2021. – 450 с.
7. Кузнецов, Д.А. Особенности правового режима нежилых помещений как объектов гражданских прав / Д.А. Кузнецов // Вестник Московского университета МВД России. – 2015. – №4. – С. 87-94.
8. Пешкова, Т.В. Понятие и признаки жилого помещения / Т.В. Пешкова // Отечественная юриспруденция. – 2018. – №2 (27). – С. 24-29.
9. Свит, Ю.П.  Жилищное право: учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю.П. Свит. – М.: Юрайт, 2020. –258 с.
10. Солопаев, А.С. Понятие и признаки жилого помещения / А.С. Солопаев // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». – 2008. – №1. – С. 231-239.

Интернет-ресурсы

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации». URL: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_89120/ (дата обращения: 09.10.2021).
2. Решение Рязанский районный суд Рязанской области от 16 октября 2020 г. по делу № 2-686/2020. URL: https://clck.ru/Y6Wia (дата обращения: 09.10.2021).
3. Решение Ставропольский краевой суд от 24 декабря 2020 г. по делу № 3А-379/2020. URL:https://clck.ru/Y6WeL (дата обращения: 09.10.2021).
4. Решение Шелеховский городской суд Иркутской области от 25 ноября 2020 г. по делу № 2А-1021/2020. URL:https://clck.ru/Y6Wh3 (дата обращения: 09.10.2021).
1. Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12.12.1993 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. – №38. – Ст. 4389. [↑](#footnote-ref-1)
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. – 2005. – 12 января. [↑](#footnote-ref-2)
3. Свит Ю.П.  Жилищное право: учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю. П. Свит. – М.: Юрайт, 2020. – С. 158. [↑](#footnote-ref-3)
4. Мусаева У. Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения // Научные записки молодых исследователей. – 2018. – №5. – С. 34. [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 (Часть вторая) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 5. – Ст. 410. [↑](#footnote-ref-5)
6. Попова Е.В. Договор найма жилого помещения: дисс. … канд. юрид. наук. – Волгоград, 2004. – С. 64. [↑](#footnote-ref-6)
7. Корнилова Н.В. О предмете договора коммерческого найма жилого помещения // Актуальные проблемы права. – 2016. – № 3. – С. 109. [↑](#footnote-ref-7)
8. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации». URL: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_89120/ [↑](#footnote-ref-8)
9. Федеральный закон от 31 мая 2002 г. № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 23. – Ст. 2102. [↑](#footnote-ref-9)
10. Федеральный закон от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 33. – Ст. 3431. [↑](#footnote-ref-10)
11. Кузнецов Д.А. Особенности правового режима нежилых помещений как объектов гражданских прав // Вестник Московского университета МВД России. – 2015. – №4. – С. 88. [↑](#footnote-ref-11)
12. Беспалов Ю.Ф. К вопросу о правовом режиме жилого помещения как объекта гражданских и жилищных прав // Вестник Московского университета МВД России. – 2016. – №8. – С. 115. [↑](#footnote-ref-12)
13. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 1. – Ст. 1. [↑](#footnote-ref-13)
14. Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. – № 5. – Ст. 546. [↑](#footnote-ref-14)
15. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1. – Ст. 16. [↑](#footnote-ref-15)
16. Абрамов В.Ю. Правовое регулирование перевода жилого помещения в нежилое // E-Scio. – 2019. – №7 (34). – С. 59. [↑](#footnote-ref-16)
17. Решение Рязанский районный суд Рязанской области от 16 октября 2020 г. по делу № 2-686/2020. URL: https://clck.ru/Y6Wia. [↑](#footnote-ref-17)
18. Валеев Д.Р. Право собственности граждан Российской Федерации на жилые помещения // Europeanresearch. – 2016. – №10 (21). – С. 56. [↑](#footnote-ref-18)
19. Пешкова Т.В. Понятие и признаки жилого помещения // Отечественная юриспруденция. – 2018. – №2 (27). – С. 29. [↑](#footnote-ref-19)
20. Решение Ставропольский краевой суд от 24 декабря 2020 г. по делу № 3А-379/2020. URL:https://clck.ru/Y6WeL. [↑](#footnote-ref-20)
21. Решение Шелеховский городской суд Иркутской области от 25 ноября 2020 г. по делу № 2А-1021/2020. URL:https://clck.ru/Y6Wh3. [↑](#footnote-ref-21)
22. Постановление Правительства РФ от 10 августа 2005 г. № 502 «Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 33. – Ст. 3430. [↑](#footnote-ref-22)
23. Абрамов В.Ю. Правовое регулирование перевода жилого помещения в нежилое // E-Scio. – 2019. – №7 (34). – С. 59. [↑](#footnote-ref-23)
24. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2007. – № 31. – Ст. 4017. [↑](#footnote-ref-24)
25. Солопаев А.С. Понятие и признаки жилого помещения // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». – 2008. – №1. – С. 239. [↑](#footnote-ref-25)