

ПЕРЕВОД НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ

Кусова Анжелика Казбековна

студент, Санкт-Петербургский архитектурно-строительный университет, РФ, г. Санкт-Петербург

Николаева Елизавета Владимировна

студент, Санкт-Петербургский архитектурно-строительный университет, РФ, г. Санкт-Петербург

Писарева Наталья Леонидовна

научный руководитель, Санкт-Петербургский архитектурно-строительный университет, РФ, г. Санкт-Петербург

TRANSFER OF NON-RESIDENTIAL PREMISES TO RESIDENTIAL PREMISES

Anzhelika Kusova

Student, Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, Russia, Saint-Petersburg

Elizaveta Nikolaeva

Student, Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, Russia, Saint-Petersburg

Natalia Pisareva

Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, Russia, Saint-Petersburg

Аннотация. В данной статье рассматриваются особенности перевода нежилого помещения в жилое с целью использования его для дальнейшего проживания. Порядок и документы, необходимые для перевода нежилого помещения в жилое. Юридическая ответственность за нарушение порядка распоряжения объектом нежилого фонда, находящимся в федеральной собственности, и использование указанного объекта.

Abstract. This article discusses the features of the transfer of non-residential premises to residential in order to use it for further residence. The procedure and documents required for the transfer of non-residential premises to residential. Legal liability for violation of the order of disposal of the object of non-residential fund, which is in federal ownership, and the use of the specified object.

Ключевые слова: жилое помещение, нежилое помещение, технический паспорт,

Жилищный Кодекс, переустройство, перепланировка, собственность, документ.

Keywords: residential premises, non-residential premises, technical passport, Housing Code, reconstruction, redevelopment, property, document.

Часто приходится сталкиваться с тем, что некоторые люди эксплуатируют объекты нежилого фонда, которые находятся в федеральной собственности, в своих интересах.

Но стоит отметить, что законодательство не допускает нарушение порядка использования нежилых помещений.

Чаще всего трудности возникают вследствие злоупотребления государственными служащими своими полномочиями.

В связи с этим, данному вопросу, в части касающейся перевода нежилых помещений в жилые, посвящена целая глава Жилищного кодекса (3 глава).

Вдобавок к этому статьи 7-24 КоАП РФ, на основании которых нежилые помещения считаются объектами нежилого фонда, эксплуатацию которых в целях проживания разрешено исключительно после перевода нежилых помещений в жилой фонд.

В данной работе разберем вопросы в части касающейся перевода нежилого помещения в жилое для эксплуатации его в целях проживания.

1. В соответствии с чем и как осуществляется перевод нежилых помещений в жилые.

Основанием, к примеру, может быть решение органов государственной власти и органов местного самоуправления, если помещение будет соответствовать определённым нормам, достаточным для признания его пригодным для проживания. Также, основаниями могут быть договоры, сделки, решения собственников помещения.

Необходимо учитывать, что не любое помещение можно перевести из нежилого в жилое. Законодательство определяет некоторые правила, необходимые для этого.

Перевод помещения в жилой фонд допускается если:

- 1) на него нет обременения права собственности;
- 2) к нему есть отдельный проход, который обеспечивает доступ к иным жилым помещениям;
- 3) в результате ремонта, перепланировки, на основании всех норм и правил жилых помещений;
- 4) оно признано пригодным для проживания в соответствии с п.3 ст.15 Жилищного кодекса РФ.

При эксплуатации жилого помещения, пользователь обязан соблюдать правила пожарной безопасности, требования санитарии, гигиены и другие требования в соответствии с нормативно-правовыми актами.

В случае невыполнения какого-либо условия, запрещено переводить помещение в нежилое

2. Последовательность действий и пакет документов, необходимых для перевода нежилого помещения в жилое.

На основании п. 2 ст. 23 Жилищного кодекса РФ необходимы следующие документы:

1. Заявление о переводе жилого помещения в нежилое.

Так как форма заявления законом не определена, его можно составить в произвольной форме.

На самом деле заявление, можно сказать, является сопроводительным письмом. В нем необходимо прописать документы, которые будут прилагаться к нему. Можно также указать, входит ли в планы лица, подающего заявление, переустройство или перепланировка помещения, адресата (орган местного самоуправления), а также желание организации перевести жилое посещение в нежилое.

Разрешается составлять заявление на фирменном бланке организации с оттиском печати и подписью руководителя или лица, владеющего соответствующими полномочиями, но в этом случае у лица, подающего заявление должна быть доверенность.

2. Документы, устанавливающие право на переводимое помещение.

Ключевым документом, устанавливающим право на переводимое помещение, в России считается свидетельство о государственной регистрации права собственности на определённый объект, выдаваемое территориальными органами Федеральной регистрационной службы, в компетенцию которых входит ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В этом реестре налогоплательщик обязан зарегистрировать сделку по получению жилого помещения, а затем получить документ, устанавливающий право.

Законодатель даёт собственникам помещения, которое переводится, возможность выбрать: предоставить оригинал документов, устанавливающих право, или их нотариально заверенные копии.

Технический паспорт жилого помещения, которое будет переводиться, и поэтажный план дома, в котором находится соответствующее жильё.

Обязанность по технической инвентаризации и паспортизации жилищного фонда возложена на бюро технической инвентаризации (БТИ).

А значит, чтобы получить документы, указанные выше, нужно обратиться в бюро технической инвентаризации. Обращаться необходимо в то БТИ, которое находится по месту нахождения жилого помещения с заявлением о составлении этих документов и с гарантийным письмом, к которому прилагается свидетельство о праве собственности на жильё и доверенность лица, представляющего организацию.

4. Готовый проект переустройства и (или) планировки переводимого помещения.

Собственник сам подготавливает проект, но готовый вариант нужно согласовать с органом местного самоуправления. Поэтому необходимо подать заявление в этот орган с приложением к нему следующих документов:

а) документы, устанавливающие право на переустраиваемое и (или) перепланируемое жильё;

б) готовый проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;

в) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения;

г) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о возможности переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если оно или дом, в котором помещение находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления не позднее, чем через 45 дней со дня представления указанных документов в орган местного самоуправления [1].

Основанием проведения перепланировки или переустройства помещения является документ,

подтверждающий принятие решения о согласовании проекта перепланировки или переустройства.

Данный документ выдается в течение трёх дней с момента принятия самого решения и направляется по адресу, указанному в заявлении на перепланировку или переустройство. Формы заявления и документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства или перепланировки нежилого помещения, утверждены Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 №266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке нежилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения».

После представления вышеперечисленных документов в орган, осуществляющий перевод помещений, заявителю выдается расписка в получении документов с указанием перечня и даты их представления.

Если вопрос решился положительно, и у органа местного самоуправления нет требований о проведении переустройства или перепланировки, а также иных работ, документ служит основанием для использования помещения в качестве жилого [1].

В том случае, когда вопрос решился положительно, но требуется проведение переустройства или перепланировки жилого помещения, то документ, или так называемое уведомление, должно содержать перечень таких работ. В этом случае уведомление можно назвать промежуточным. Получив его, заявитель должен в обязательном порядке выполнить все указанные в нем предписания.

Отказать в переводе помещения в нежилой фонд возможно только определенных случаях, указанных непосредственно в п. 1 ст. 24 Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно:

- непредставление необходимых документов;
- представление документов в орган местного самоуправления не по месту нахождения жилого помещения;
- переводимое помещение не соответствует критериям ст. 22 Жилищного кодекса Российской Федерации, например, отсутствует техническая возможность организовать отдельный вход в помещение.

Здесь важно уяснить, что решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на перечисленные нарушения.

Отсюда следует, что во всех остальных случаях должностные лица соответствующих органов обязаны принять решение о переводе нежилого помещения в состав жилого фонда, иначе решение органа местного самоуправления об отказе в таком переводе можно обжаловать в судебном порядке.

Завершение переустройства, перепланировки или иных работ оформляется актом приемочной комиссии, созданной главой администрации органа местного самоуправления.

Этот акт орган местного самоуправления направляет в государственное учреждение технической инвентаризации того или иного субъекта Российской Федерации.

Важно помнить, что при переводе должны соблюдаться требования градостроительного законодательства, в частности, касающиеся территориального зонирования [6]. Так, в жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального или коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду [2].

Теперь более подробно рассмотрим юридическую ответственность, наступающую за нарушение порядка распоряжения объектом нежилого фонда, находящимся в федеральной собственности, а также за использование указанного объекта.

Как известно, под ответственностью за нарушение жилищного законодательства следует понимать правоотношение, выражающееся в виде неблагоприятных последствий имущественного и неимущественного характера для правонарушителя, обеспеченных государственным принуждением и сопровождающихся осуждением правонарушителя и его субъекта. За нарушения жилищного законодательства предусмотрены разные виды ответственности, но в рамках нарушений при переводе жилого помещения в нежилое, речь идет, конечно же, про административную ответственность.

Так, распоряжение объекта нежилого фонда, находящегося в федеральной собственности, без разрешения специально уполномоченного органа исполнительной власти, влечет наложение административного штрафа [3].

За одно административное правонарушение может быть назначено основное либо основное и дополнительное административное наказание из наказаний, указанных в санкции применяемой статьи Особенной части Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации или закона субъекта Российской Федерации об административной ответственности [5].

Что касается использования находящегося в федеральной собственности объекта нежилого фонда без надлежаще оформленных документов либо с нарушением установленных норм и правил эксплуатации и содержания объектов нежилого фонда, то данное использование влечет также наложение административного штрафа на граждан, на должностных лиц, а также на юридических лиц, в зависимости от субъекта, совершившего правонарушение [3].

В качестве примера можно привести ситуацию, когда по результатам проверки жилищная инспекция установила, что чердачное помещение, являющееся объектом нежилого фонда, находящимся в федеральной собственности, расположенное в многоквартирном доме, используется гражданином в личных целях.

При такой ситуации выносится предписание об освобождении помещения и протокол об административном правонарушении, а гражданина привлекают к соответствующей законной и юридически обоснованной ответственности в виде штрафа.

Таким образом, можно подвести итог, что не каждому помещению можно присвоить статус жилого помещения.

Для этого необходимо соблюдать ряд требований для перевода в жилой фонд.

Кроме того, нужно предоставить документы, необходимые для перевода нежилого помещения в жилое помещение, перечень которых подробно регламентирован законодательством Российской Федерации.

Важно помнить, что в любой ситуации решение органа местного самоуправления может быть обжаловано в судебном порядке.

Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - № 1 (часть 1).
2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190 // Российская газета - 30 декабря 2004 г.
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 №

195-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. - 07.01.2002.

4. Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 N 266 (ред. от 21.09.2005) "Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения".

5. Административное право, Братановский С. Н.: Учебник. – Саратов: Электронно-библиотечная система IPRbooks, 2020. – с. 376.

6. Жилищное право, Свит Ю. П.: Учебник и практикум для академического бакалавриата – Москва: Юрайт, 2020. – с. 58