

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права
Направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция
Профиль: гражданско-правовой

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Зав. кафедрой
_____ П.Г. Алексеенко
«_____» _____ 2016 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Проблемные аспекты изменения правового режима жилого и нежилого помещения

Исполнитель студент группы 221об-1	_____	О.Б. Мартемьянов
	(подпись, дата)	
Руководитель канд. ист. наук, доцент	_____	Н.В. Кононкова
	(подпись, дата)	
Нормоконтроль	_____	О.В. Громова
	(подпись, дата)	

Благовещенск 2016

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ
Зав. кафедрой
_____ П.Г.Алексеевко
« » _____ 2015 г.

З А Д А Н И Е

К выпускной квалификационной работе студента Мартемьянова Олега Борисовича

1. Тема выпускной квалификационной работы: Проблемные аспекты изменения правового режима жилого и нежилого помещения

(утверждено приказом от _____ № _____)

2. Срок сдачи студентом законченной работы (проекта): 01 июня 2016 года.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): понятие и признаки жилого помещения, правовой режим жилого помещения; признаки нежилого помещения, его виды и особенности правового режима нежилого помещения; условия, порядок и случаи отказа перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое; проблемы изменения правового режима жилого и нежилого помещения и пути решения этих проблем.

5. Перечень материалов приложения: нет

6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов): нет

7. Дата выдачи задания: 15 октября 2015 года.

Руководитель бакалаврской работы (проекта): Кононкова Нина Васильевна, кандидат исторических наук, доцент.

Задание принял к исполнению (дата): 15 октября 2015 года. _____

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 68 с., 60 источников.

ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ПРАВОВОЙ РЕЖИМ, ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС, ПЕРЕВОД, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК, ПРОБЛЕМЫ.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в сфере изменения правового режима жилого и нежилого помещения.

Предметом исследования являются правовые нормы, регулирующие общественные отношения, связанные с изменением правового режима жилого и нежилого помещения, а также правоприменительная практика.

Основной целью исследования является комплексное изучение оснований и порядка изменения правового режима жилого и нежилого помещения с целью выявления проблем теории и практики по данной теме и внесения предложений по совершенствованию законодательства.

Нормативная база исследования. Выводы и предложения, содержащиеся в работе, основаны на исследовании и оценке норм Конституции РФ, Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Федеральных законов Российской Федерации, научных статей и материалов судебной практики.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Теоретико-правовые основы правовых режимов жилых и нежилых помещений	10
1.1 Жилое помещение: понятие, признаки, виды. Правовой режим жилого помещения	10
1.2 Понятие, виды нежилых помещений. Особенности правового режима нежилого помещения	21
2 Правовое регулирование перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение	29
2.1 Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение	29
2.2 Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение	31
2.3 Проблемы изменения правового режима жилого и нежилого помещения	53
Заключение	58
Библиографический список	62

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;

ГрК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации;

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

УК РФ – Уголовный кодекс Российской Федерации;

ФЗ – Федеральный закон;

СанПиН – санитарные правила и нормы.

ВВЕДЕНИЕ

Старое жилищное законодательство, а именно Жилищный кодекс РСФСР, принятый Верховным Советом РСФСР 24 июня 1983 года, не соответствовало современным условиям развития общества и государства, и служило правовым барьером в формировании новых жилищных отношений. Что касается темы нашего исследования, то изменение правового статуса жилого помещения детально не регулировалось: согласно ст. 9 ЖК РСФСР жилые дома, которые были пригодны для проживания и жилые помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда не могли быть переведены в нежилые помещения. Перевод жилых домов и жилых помещений мог осуществляться в исключительных случаях, например, непригодные для проживания жилые дома и жилые помещения использовались в других целях, либо такие дома сносились по решению уполномоченных на то органов. Перевод нежилого помещения в жилое помещение вообще не предусматривался жилищным законодательством РСФСР. Переустройству и перепланировке жилого помещения была посвящена ст.84 ЖК РСФСР, которая не содержала детального регулирования и являлась неполной, вследствие чего возникали проблемы с применением данной статьи на практике. Из вышеизложенного можно сделать вывод: так как в стране формировалась новая политическая, правовая и экономическая ситуация и устаревшие нормы ЖК РСФСР не соответствовали требованиям времени, стране была необходима реформа жилищного законодательства.

22 декабря 2004 года Государственная Дума РФ приняла Новый Жилищный кодекс, который вступил в законную силу 1 марта 2005 года в соответствии с ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Данный нормативно-правовой акт необходимо рассматривать как прогрессивное явление, так как нормы ЖК РФ направлены на реформирование сложнейшей и значимой системы общественных отношений, складывающихся по поводу правового статуса жилого и нежилого помещения. В соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государствен-

ного и муниципального имущества» жилые помещения массово переходили в частную собственность и, следовательно, были вовлечены в сферу гражданского оборота. Законодатель отреагировал на данное явление положениями ЖК РФ, которые регламентировали изменение правового режима жилого помещения, а именно глава 3 ЖК РФ впервые подробно регулирует порядок оформления перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые.

Новый Жилищный кодекс Российской Федерации значительно изменил отношение к переустройству и переводу жилых помещений в нежилые, установив только трудности в виде санитарных и технических норм к такому переводу. Результатом такого законодательного закрепления явилось обращение заинтересованных лиц в органы местного самоуправления с заявлениями об изменении статуса используемых помещений.

Совместно с обновлением законодательства была затронута сфера изменения правового режима в связи с признанием жилого помещения непригодным для проживания, а именно Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 года № 47 было утверждено Положение о признании жилого помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Актуальность темы бакалаврской работы обусловлена тем, что новый Жилищный кодекс и принятые совместно с ним иные нормативные правовые акты, регулирующие жилищно-правовые отношения, не решили всех проблем изменения правового режима жилого и нежилого помещения, ряд теоретических и практических вопросов не имеет достаточного законодательного регулирования. Это свидетельствует о том, что в жилищном законодательстве имеется ряд проблем, которые будут рассмотрены в данной работе.

Для того чтобы разрешить названные проблемы требуется исчерпывающее изучение вопросов изменения правового режима жилых и нежилых помещений и выработка аргументированных предложений по совершенствованию жилищного законодательства.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в сфере изменения правового режима жилого и нежилого помещения.

Предметом исследования являются правовые нормы, регулирующие общественные отношения, связанные с изменением правового режима жилого и нежилого помещения, а также правоприменительная практика.

Основной целью исследования является комплексное изучение оснований и порядка изменения правового режима жилого и нежилого помещения с целью выявления проблем теории и практики по данной теме и внесения предложений по совершенствованию законодательства. В соответствии с поставленной целью в работе решались следующие задачи, определившие структуру работы:

- раскрыть понятие и признаки жилого помещения, изучить правовой режим жилого помещения;
- на основе признаков нежилого помещения сформулировать его определение, выделить его виды и указать особенности правового режима нежилого помещения;
- рассмотреть условия, порядок и случаи отказа перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое;
- найти проблемы изменения правового режима жилого и нежилого помещения и предложить пути решения этих проблем.

Теоретическая основа исследования. Тема изменения правового режима жилого и нежилого помещения является достаточно изученной. При исследовании проблематики необходимо обратиться к статье Ю. Сорокиной «Особенности перевода жилых помещений в нежилые: подводные камни»¹, где демонстрируется применение судебной практики в определенных ситуациях, например, в случае отказа в переводе жилого помещения в нежилое. В учебнике известного ученого П.В. Крашенинникова «Жилищное право»² мы можем изучить историю возникновения понятия «Жилое помещение» и исследовать основы перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое. Ав-

¹ Сорокина Ю. Особенности перевода жилых помещений в нежилые: подводные камни // Жилищное право. 2014. № 2. С. 7-11.

² Крашенинников П.В. Жилищное право. 7-е издание, переработанное и дополненное. М.: Статут. 2010. 251 с.

тор А.Н. Слокотович в своей статье «Перевод помещений в нежилой фонд: основные вопросы и проблемы»³ предлагает разделить актуальную проблему изменения правового режима жилого и нежилого помещения на 2 аспекта: юридический и бытовой. В научной статье П.В. Макеева «Нежилое помещение – понятие, признаки и его дефиниция»⁴ исследуются теоретические и практические аспекты регулирования нежилых помещений, проводится анализ жилищного и гражданского законодательства, трудов различных ученых – юристов и судебной практики, на основе которого определяется дефиниция нежилого помещения. Также при исследовании материала по данной теме необходимо отметить труды таких ученых, как Гонгалов Б.М., Чубаров В.В., Еланина И.И., Егорочкина Н.В., Маслей С.Э., Бетхер В.А., Ломако Н.Н., Крылов П.В., О.Г. Алексеева, А. Батяев, В.В. Глазов, Е.А. Сухова, И.А. Дроздов, К.И. Магемодова, Ю.В. Харитоновна, А.Г. Хурцилава и других.

Методологическую основу исследования составляют общенаучные и частнонаучные методы. Использовались такие общенаучные методы, как исторический, лингвистический, системный и формально-логический (анализ, синтез, индукция, дедукция) и такие частноправовые методы, как формально-юридический, сравнительно-правовой и юридического толкования.

³ Слокотович А.Н. Перевод помещений в нежилой фонд: основные вопросы и проблемы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2009. № 6. С. 34-38.

⁴ Макеев П.В. Нежилое помещение – понятие, признаки и его дефиниция // Право и политика. 2009. № 2. С. 364-369.

1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРАВОВЫХ РЕЖИМОВ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1.1 Жилое помещение: понятие, признаки, виды. Правовой режим жилого помещения

Жилое помещение в жизни каждого гражданина занимает одно из самых важных мест, так как оно является основной средой обитания человека и необходимым условием для создания его семьи. Согласно ст.40 Конституции РФ каждый гражданин Российской Федерации имеет право на жилище. Понятие «жилище» немного шире понятия «жилое помещение», которое само по себе является производным от термина «жилище».

Жилищем признается не только помещение, являющееся объектом договора найма, но и другое любое помещение, например, пещера, землянка, хижина, шалаш также издавна служили человеку укрытием. Также жилищем может рассматриваться определенное место на конкретной территории, имеющей географические координаты: юрта, иглу, палатка, то есть переносные жилища некоторых народов. Проанализировав учебник П.В. Крашенинникова «Жилищное право»,⁵ становится понятно, что термин «жилище» встречается в различных отраслях права, но наиболее полно сформулирован в Уголовном кодексе РФ и Уголовно-процессуальном кодексе РФ. В примечании к ст.139 УК РФ сказано, что «под жилищем понимаются индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и пригодное для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящие в жилищный фонд, но предназначенные для временного проживания»⁶.

История появления термина «жилое помещение» в жилищном законодательстве достаточно интересная: в ЖК РСФСР 1983 года его попросту не было, только лишь в ст. 7 говорилось о назначении жилых домов и жилых помеще-

⁵ Крашенинников П.В. Жилищное право. 7-е издание, переработанное и дополненное. М.: Статут. 2010. 251с.

⁶ Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ (в ред. ФЗ от 01.05.2016 № 139-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 25. С. 2954.

ний, которые должны были предназначаться для постоянного проживания граждан. Однако вскоре в Законе от 24.12.1992 года № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» жилым считалось помещение, предназначенное для постоянного и временного проживания в нем граждан. В гражданском законодательстве также появился термин «жилое помещение», а именно согласно п.2 ст.288 Гражданского кодекса РФ жилым считалось помещением, которое предназначено для проживания граждан. Вследствие того, что нормативными правовыми актами предъявлялись разные требования к жилым помещениям, в судебной и правоприменительной практике возникало все больше злоупотреблений правом. Впоследствии реформирования жилищного законодательства, законодатель решил данную проблему, сформулировав четкую дефиницию «жилого помещения». В ч.2 ст.15 Жилищного кодекса РФ «жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)»⁷.

Из легального определения «жилое помещение» необходимо выделить его основные признаки:

1) жилое помещение относится к недвижимому имуществу, которому в соответствии со ст. 130 ГК РФ характерна прочная связь с землей и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимого имущества также являются здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а вот переносные домики, шалаши и палатки не относятся к жилым помещениям, так как данные объекты непрочно связаны с землей. Исследовав статью Н.В. Корниловой «Жилое помещение: понятие, признаки и виды»⁸, мы приходим к выводу, что отнесение жилого помещения к недвижимому имуществу получило закрепление в нормах Закона «Об основах федеральной жилищной политике», а именно в ст. 1 раскрывается понятие не-

⁷ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. ФЗ от 31.01.2016 № 7-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть I). С. 14.

⁸ Корнилова Н.В.. Жилое помещение: понятие, признаки и виды // Жилищное право. 2007. № 3. С. 7-8.

движимости в жилищной сфере. Что касается современного законодательства, то, по мнению Б.М. Гонгало «...выделение такого признака не требуется. Тем более что Гражданский кодекс РФ признает жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры (жилое помещение) недвижимостью (ст.334.549,601); в силу ст.1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» жилые помещения относятся к недвижимому имуществу».⁹ По нашему мнению, выделение такого признака как недвижимый характер жилого помещения крайне актуально и необходимо, так как на территории Российской Федерации имеются граждане, которые проживают в сборно-разборных домах, вагонах и других укрытиях, не имеющих прочной связи с землей, что не позволяет данным объектам относиться к недвижимому имуществу. Вследствие чего отношения по поводу их использования для проживания гражданами не регулируются жилищным законодательством, что вызывает проблемы при разрешении споров в суде;

2) жилое помещение должно быть изолированным, то есть помещение должно быть отдельным и ограниченным пространством от других жилых помещений. К сожалению, в современном законодательстве не закреплено четкого определения понятия «изолированность», что вызывает проблемы в правоприменительной и судебной практике. Исследовав статьи ученых-юристов, приходим к выводу, что изолированность – спорный признак, одни ученые, такие как Н. Литовкин и С.М. Корнеев придерживаются мнения, что в ст. 673 ГК РФ заложено противоречие: помещение, чтобы быть жилым, должно быть изолированным и при этом им может быть часть квартиры. Вышеупомянутые исследователи утверждают, что частью квартиры может быть как комната, так и часть комнаты, а объектом наемных отношений могут быть только реальные изолированные помещения. Следовательно, такой объект, как часть квартиры необходимо исключить в наемных отношениях. Другие ученые, такие как Ю.К. Толстой и Б.М. Гонгало придерживаются другой точки зрения, утверждая, что

⁹ Гонгало Б.М. Жилые и нежилые помещения – объекты недвижимости // Российское право: образование, практика, наука. 2009. № 9 (62). С. 26-30.

внаем могут сдаваться и неизолированные части жилого дома или квартиры, например, подселение угловых или временных жильцов. Анализ такого признака, как изолированность позволяет сделать следующий вывод: для устранения проблемы нечеткого понимания данного определения, законодателю необходимо как можно быстрее сформулировать правильную дефиницию изолированности.

Мы предлагаем законодателю внести изменения в Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 дополнив пунктом 4.1 в следующей редакции: «Изолированность жилого помещения – это обособленная и функциональная часть жилого строения или нежилого строения с жилыми помещениями, имеющее обособленный вход с улицы или с территории общего пользования и не имеющая в своих пределах функциональных частей других жилых помещений»;

3) жилое помещение должно быть предназначено и пригодно для постоянного проживания граждан. Оно должно быть юридически признано жилым уполномоченным на то органом только при условии его соответствия нормативным техническим, санитарным и иным требованиям, например, экологическим, противопожарным и другим. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» устанавливает требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда. В данном постановлении определены правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищного фонда, обеспечение его сохранности и содержание. СанПиН 2.1.2.2645-10 Требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 № 64, устанавливают обязательные санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, которые следует соблюдать при размещении, проектировании, реконструкции, строительстве и экс-

плуатации жилых зданий и помещений, предназначенных для постоянного проживания.

Нормативные требования, предъявляемые к жилым помещениям, а также сам порядок признания их пригодными для проживания устанавливается Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу». В настоящее время контроль за техническим состоянием жилого помещения реализуется как на основе ведомственных актов (Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя от 27 сентября 2003 года), так и актов регионального законодательства (Закон Амурской области от 08.07.2013 г. № 200-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Амурской области»). Правила, которые определяют порядок пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах установлены Постановлением Правительства от 21.01.2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

Виды жилых помещений и их нормативная характеристика являются новеллой Жилищного кодекса РФ 2004г. Согласно ст. 16 Жилищного Кодекса РФ к жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Жилым домом считается индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, необходимых для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Квартира - это структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, которое обеспечивает возможность прямого доступа к по-

мещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат и помещений вспомогательного использования, необходимых для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в данном обособленном помещении. Комната - часть жилого дома или квартиры, которая предназначена для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Жилые помещения имеют специфический правовой режим. Во-первых, жилье как объект недвижимости необходимо использовать строго по назначению. Согласно ст.17 ЖК РФ жилые помещения предназначены для проживания граждан. Нормы, содержащие запрет на размещение в жилых помещениях промышленных производств встречаются в таких нормативных правовых актах, как Жилищный кодекс РФ (п.3 ст.17), Гражданский кодекс РФ (п.3, ст. 288) и в Санитарно-эпидемиологических правилах и нормативах СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10 июня 2010 г. № 64. Данный запрет необходим для того, что не нарушалось нормальное использование соседних жилых помещений и, следовательно, права соседей.

Согласно п.2 ст. 17 ЖК РФ «допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение»¹⁰. Например, в соответствии с ч.6 ст. 21 ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в РФ» адвокат имеет право использовать для размещения адвокатского кабинета жилые помещения, которые принадлежат ему либо членам его семьи на праве собственности, с согласия последних. Что же происходит с жилым помещением, если собственник использует его не по назначению? Согласно ст.

¹⁰ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. ФЗ от 31.01.2016 № 7-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть I). С. 14.

293 ГК РФ орган местного самоуправления предупреждает собственника о том, чтобы он устранил нарушения и если последствием этих нарушений является разрушение помещения, также назначает ремонт помещения. Если после предупреждения собственник жилого помещения продолжает использовать его не по назначению и нарушает права соседей, орган местного самоуправления подает иск в суд, а суд в свою очередь может принять решение о продаже с торгов данного жилого помещения.

Во-вторых, пользоваться жилыми помещениями необходимо с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в нем граждан, соседей, требований санитарно-гигиенических, пожарной безопасности, экологических, а также следовать правилам пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

В соответствии с правилами, разработанными и утвержденными Постановлением Правительства от 21.01.2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», все виды использования жилого помещения классифицируются на:

- пользование жилым помещением в домах социального жилищного фонда;
- пользование жилым помещением в домах специализированного жилищного фонда;
- общие правила использования жилого помещения в любом типе жилого фонда.

Что же означает термин «жилищный фонд»? Согласно ч.1 ст. 19 ЖК РФ под жилищным фондом понимается совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации, независимо от того кому принадлежат данные помещения и каков правовой режим их использования. Законодателем в Жилищном кодексе РФ закреплено, что все жилые помещения в зависимости от форм собственности и целей использования относятся к определенному жилищному фонду.

В зависимости от формы собственности жилищный фонд делится на:

- частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, которые находятся в собственности граждан и юридических лиц. Анализируя работу В.В. Глазова «Комментарий к Жилищному кодексу РФ от 29 декабря 2004г. № 188-ФЗ»¹¹, можем отметить то, что частный жилищный фонд включает в себя индивидуальные жилые дома, приватизированные, приобретенные по гражданско-правовым сделкам и по иным законным основаниям комнаты, квартиры и дома;

- государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации. Управление и распоряжение от имени Российской Федерации федеральным имуществом осуществляет Правительство РФ. Большую часть своих полномочий Правительство передало Росимуществу - Федеральному агентству по управлению федеральным имуществом. От имени субъектов Федерации управление и распоряжение жилищным фондом осуществляют соответствующие государственные органы исполнительной власти субъекта Федерации, например, в Амурской области таким органом является Территориальное управление Росимущества в Амурской области;

- муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям. Образуется муниципальный жилищный фонд за счет передачи жилищного фонда в собственность муниципальных образований субъектами Федерации, а также благодаря строительству нового жилья. Согласно ч.3 ст.215 ГК РФ имущество, которое находится в муниципальной собственности, закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии с гражданским законодательством. По мнению Магомедовой К.И. «... правовой режим жилых помещений, входящих в состав государственного и муниципального жилищного фонда, осложнен публичным эле-

¹¹ Глазов В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (постатейный). М.: Юсти-цинформ. 2008. 320 с.

ментом в большей степени, нежели правовой режим жилых помещений частного жилищного фонда»¹². Исходя из мыслей автора, становится понятно, что главной особенностью здесь является то, что жилые помещения государственного и муниципального фонда предоставляются гражданам в большей степени по договорам социального найма, а вот в частном жилищном фонде такие отношения отсутствуют.

Правовой режим жилых помещений, относящихся к жилищным фондам, которые разделены в зависимости от целей использования также кардинально отличается. Жилые помещения социального жилищного фонда предоставляются определенным категориям граждан, нуждающихся в жилье. Основанием возникновения права пользования здесь является договор социального найма. Специализированные жилые помещения предназначены для временного проживания граждан и не подлежат отчуждению, передаче в аренду и внаем. Отношения по пользованию такими жилыми помещениями основаны на договоре найма специализированного жилого помещения или договоре безвозмездного пользования. Важным признаком для индивидуального жилищного фонда является использование данных жилых помещений для проживания граждан (собственников, членов их семей) на условиях безвозмездного пользования, либо для проживания граждан, которым жилье предоставило юридическое лицо. Особый правовой режим также имеют и жилые помещения, которые входят в жилищный фонд коммерческого использования. Основанием предоставления в пользование таких помещений являются возмездные договоры. Например, данные жилые помещения часто становятся предметами договора коммерческого найма, по которому собственник жилого помещения обязуется предоставить гражданину жилье за плату во владение и пользование для проживания внаем. Отличие данного жилищного фонда от индивидуального жилищного фонда в том, что жилые помещения в фонде коммерческого использования используются для извлечения прибыли.

¹² Магомедова К.И. Особенности правового режима жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2011. № 4. С. 4-6.

Согласно ч.4 ст. 19 ЖК РФ жилищный фонд подлежит государственному учету. Нормативно-правовая база основывается на Постановлении Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 "О государственном учете жилищного фонда в РФ. Согласно п.3 Положения «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» государственный учет жилищного фонда включает в себя технический учет, статистический учет и бухгалтерский учет. Технический учет возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации - БТИ. Статистический учет жилищного фонда осуществляется Федеральной службой государственной статистики и ее территориальными органами на основе обобщения форм федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленных БТИ, с периодичностью и в сроки, определяемые в ежегодных федеральных программах статистических работ. Показатели технического учета жилищного фонда должны соответствовать показателям официального статистического учета. Бухгалтерский учет жилищного фонда регулируется Федеральным Законом «О бухгалтерском учете».

В-третьих, жилые помещения относятся к объектам недвижимости, а значит, право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат обязательной государственной регистрации. Нормативно-правовую базу для регулирования данных отношений составляют: Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, ФЗ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Под государственной регистрацией понимается «юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права»¹³. Регистрации подлежат следующие вещные права на недвижимое имущество: право

¹³ Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. С. 3594.

собственности; право хозяйственного ведения; право оперативного управления; право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; частный сервитут. Регистрации подлежит не только право собственности на вновь построенный объект недвижимого имущества, но и переход права собственности. Инструкции, которые регулируют порядок государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, утверждены Приказами Минюста.

Согласно ст. 9 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственную регистрацию осуществляет федеральный орган в области государственной регистрации – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, а также его территориальные органы. К примеру, в Амурской области функции кадастрового учета недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляет Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области.

В-четвертых, одной из особенностей правового режима жилых помещений является страхование жилых помещений. Отношения по поводу страхования регулируются нормами гражданского законодательства и ФЗ «Об организации страхового дела в Российской Федерации». Так как жилые помещения являются недвижимым имуществом, то согласно п.4 ст. 4 ФЗ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» данные помещения относятся к объектам страхования имущества. Отношения по поводу страхования жилых помещений регулируются договором страхования, заключающегося между собственником жилого помещения и страховой компанией. Объектом страхования являются имущественные интересы владельца жилого помещения, а именно интересы, связанные с повреждением или уничтожением жилого помещения – квартиры, включая ее конструктивные элементы, элементы отделки жилых и подсобных помещений, сантехническое, газовое и электротехническое оборудование.

Результаты проведенного нами анализа позволяют сделать некоторые вы-

воды, представляющие интерес для нашего исследования: правовой режим жилого помещения – это свод правил, которые определяют место жилых помещений в сфере гражданско-правового регулирования и допустимость участия таких помещений в гражданском обороте. В настоящее время правовой режим жилых помещений обладает специфическим характером и регулируется большим количеством нормативных правовых актов, как федеральных, так и региональных.

1.2 Понятие, виды нежилых помещений. Особенности правового режима нежилого помещения

Одной из проблем нашего исследования является то, что в современном законодательстве РФ не содержится официальной трактовки термина «нежилое помещение», несмотря на то, что данное понятие широко используется на практике и встречается во многих нормативных правовых актах. Отсутствие официального определения приводит к многочисленным неразберихам в судебных разбирательствах и большому числу незаконных сделок. Для того чтобы сформулировать дефиницию «нежилого помещения», необходимо раскрыть его основные признаки.

Первым признаком нежилого помещения является его недвижимый характер. Согласно ст.1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» нежилые помещения относятся к объектам недвижимого имущества и подлежат государственной регистрации.

Пробел отсутствия легального определения «нежилого помещения» в законодательстве полностью восполняется в научной литературе. Например, хочется согласиться с мнением А.Г. Хурцилава, который утверждает, что «нежилые помещения это недвижимое имущество в виде самостоятельно выделенных частей в составе зданий и сооружений, не предназначенных для проживания и используемых с целью единого хозяйственного назначения, фундаментально связанных с земельным участком»¹⁴.

¹⁴ Хурцилава А. Г. Гражданско-правовые основания приобретения прав на нежилые помещения: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.03 / А.Г. Хурцилава. М., 2008. С. 8.

Вторым признаком нежилого помещения являются его изолированность и материальность. Нежилое помещение является изолированным объектом, а материальными границами являются пол, стены и потолки.

К третьему признаку необходимо отнести предназначенность нежилого помещения. Исследовав статью Макеева П.В. «Нежилое помещение: понятие, признаки и его дефиниция»¹⁵, приходим к выводу, что предназначенность нежилого помещения в литературе рассматривается в 2 аспектах: предназначенность для торговых, офисных, культурных, образовательных, социальных, производственных целях и предназначенность не для проживания граждан, либо не для постоянного проживания граждан. Особенностью предназначенности в первом варианте является то, что данный перечень является незакрытым и с каждым годом открываются все новые цели деятельности, для которых предназначаются нежилые помещения.

Четвертым признаком нежилого помещения является его пригодность или соответствие данного помещения строительным, противопожарным, техническим и иным нормам. В соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса происходит обязательная проверка построенного нежилого помещения, а именно его характеристик, которые закладывались в проектной документации. Другими словами устанавливается пригодность нежилого помещения для той цели, которая была определена в проектной документации. Если нежилое помещение признается непригодным для какой-то определенной цели, то есть, нарушены технические, противопожарные, строительные или любые другие нормы, то данное нежилое помещение требует либо изменения цели использования, либо снос. Таким образом, исследовав, что нежилое помещение представляет собой комплексное понятие, и, рассмотрев его основные признаки, становится возможным сформулировать дефиницию подобным образом: нежилое помещение – это изолированный объект недвижимости, предназначенный и пригодный для производственных, административных и иных целей, кроме постоянного про-

¹⁵ Макеев П.В. Нежилое помещение: понятие, признаки и его дефиниция // Право и политика. 2009. № 2. С. 364-369.

живания граждан, отвечающий санитарным, техническим, противопожарным и другим правилам и нормам.

Классифицировать нежилые помещения возможно следующим образом:

- торговая площадь – это нежилые помещения, в которых находятся продовольственные магазины, магазины промышленных товаров, предприятия оптовой и розничной торговли, магазины, в которых осуществляется продажа предметов культуры, искусства, промыслов, книг и других товаров. В настоящее время торговые площади чаще всего располагаются в торговых центрах, торгово-развлекательных центрах, в административных и административно-жилых зданиях;

- производственные нежилые помещения – специфический вид нежилых помещений, это мастерские, цеха либо другое помещение, которое предназначается для осуществления определенных технологических процессов;

- складское помещение – склады для длительного хранения продуктов, материалов, изделий и других материальных ценностей. Обычно находится в складских комплексах или административных зданиях;

- коммунально-бытовые помещения – ателье и мастерские, предоставляющие услуги и выполнению работ по ремонту и изготовлению одежды, обуви и так далее, парикмахерские, бани, химчистки, гостиницы;

- объекты общественного питания – нежилое помещение, которое обеспечивает производство и реализацию продукции общественного питания;

- офисное помещение – нежилое помещение, которое предназначается для служб неторгового и непромышленного характера, используемое юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями. Располагается в бизнес центрах, торговых и торгово-развлекательных центрах, административных и административно-жилых зданиях;

- медицинские помещения – нежилые помещения, в которых располагаются больницы, поликлиники, консультации, медицинские кабинеты;

- образовательные помещения – нежилые помещения для учебных заведений, детских садов, колледжей, гимназий, библиотек, музеев;

- также необходимо упомянуть нежилые помещения, в которых находятся аптеки, клубы, театры, кинозалы, спортивные комплексы, тренажерные залы, архивы, отделения связи и другие.

Специфика нежилых помещений не нашла достаточного выражения в особенностях их правового режима из-за того, данные помещения относятся к специфическим объектам недвижимости. В настоящее время в гражданском законодательстве отсутствуют нормы, которые детально регулируют правовой режим нежилых помещений, что вызывает возникновение большого числа судебных споров. Например, вызывает затруднения при заключении сделок то, что законодательно не определен правовой статус части здания (нежилого помещения) и мест общего пользования в данном здании. Для решения данной проблемы необходимо установить особый режим нежилого помещения, где будут указываться идеальные доли с одновременным указанием порядка владения и пользования определенными помещениями.

Правовой режим нежилых помещений имеет значительные отличия в зависимости от того является ли данное помещение вспомогательным или основным по своему функциональному назначению. Помещения вспомогательного характера – это помещения, предназначенные для общего пользования (коридоры, лестницы).

Нежилые помещения основного назначения – это помещения производственного, коммерческого или иного характера, которые предназначены не для обслуживания здания, а для иных целей, например, вышеупомянутые нами, складские помещения, торговые и другие. Нежилые помещения вспомогательного характера не могут рассматриваться как самостоятельный объект недвижимого имущества и изолированно от самого здания не могут служить предметом гражданско-правовых сделок в отличие от нежилых помещений основного назначения. Для подтверждения данной мысли необходимо сослаться на ст.133 ГК РФ, согласно которой «вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том

случае, если она имеет составные части»¹⁶.

Ну что же скрывается под понятием «правовой режим нежилого помещения»? Так как законодателем не установлено официальное толкование данного термина, то необходимо обратиться к работам ученых-юристов. Например, Харитоновна Ю.В. в своей научной работе «Правовой статус нежилых помещений по российскому законодательству» дала такую характеристику: «правовой режим нежилого помещения – это закрепленные нормами права порядок и условия приобретения и прекращения права собственности на нежилые помещения, а также порядок и условия владения, пользования и распоряжения данным помещением»¹⁷.

Основания приобретения права собственности на нежилое помещение делятся на 2 вида: первоначальные и производные. К первоначальным основаниям приобретения права собственности на нежилое помещение относятся:

1) строительство нежилого помещения, то есть согласно ст.218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную лицом для себя с соблюдение законов, приобретается данным лицом;

2) приобретение права собственности на имущество, не имеющее собственника (лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности).

К производным основаниям относятся:

1) приватизация – согласно ст.217 ГК РФ имущество, собственником которого является государство или муниципалитет, может быть передано данными собственниками в собственность граждан и юридических лиц;

2) на основании договора – в соответствии с ч.2 ст. 218 ГК РФ лицо может приобрести право собственности на имущество, находящегося у другого лица

¹⁶ Гражданский кодекс РФ от 30.11. 1994г. № 51-ФЗ (в ред. № 7-ФЗ от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. С. 3301.

¹⁷Харитоновна Ю.В. Правовой статус нежилых помещений по российскому законодательству: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ю.В. Харитоновна. М., 2006. С. 23-25.

на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества;

3) наследование – в соответствии с ч.2 ст. 218 ГК РФ: «в случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом»¹⁸;

4) правопреемство при реорганизации юридического лица.

Согласно ст.4 ФЗ «Об обязательной государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним» права на нежилое помещение подлежат обязательной государственной регистрации. Собственник обязан зарегистрировать нежилое помещение, потому что государственная регистрация будет единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Основания прекращения права собственности на нежилые помещения детально раскрыты в гражданском законодательстве. Согласно ст. 218 ГК РФ данными основаниями являются:

1) отказ собственника от права собственности – гражданин или юридическое лицо обязано объявить или совершить иные действия, которые будут свидетельствовать о том, что данное лицо отстраняется от владения, пользования и распоряжения данным имуществом;

2) прекращение существования объекта права собственности, например, разрушение здания, в котором находилось нежилое помещение;

3) совершение сделок по передаче имущества в собственность – купля-продажа, мена, дарение нежилых помещений;

4) принудительное изъятие имущества у собственника: обращение взысканий на имущество по обязательствам (производится по решению суда), отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка, реквизиция, конфискация;

5) прекращение существования собственника – смерть гражданина, ликвидация или реорганизация юридического лица.

¹⁸ Гражданский кодекс РФ от 30.11. 1994г. № 51-ФЗ (в ред. № 7-ФЗ от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. С. 3301.

Интересен правовой режим нежилых помещений, находящихся в многоквартирных домах. Согласно ст. 36 ЖК РФ все собственники помещений (жилых или нежилых) в равных долях считаются участниками долевой собственности общего имущества многоквартирного дома. К такому имуществу относятся: лестницы, подвалы, лифты, коридоры, технические этажи, а также земельный участок, на котором расположен дом. Независимо от того каким помещением владеют граждане, проживающие в многоквартирном доме, у всех них одинаковый объем прав и обязанностей на распоряжение общей собственностью дома. Собственники нежилых помещений ровно, как и собственники жилых помещений несут бремя расходов по содержанию придомовой территории и общего имущества дома: «доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника»¹⁹. В настоящее время достаточно часто встречается такая ситуация когда собственники нежилых помещений заключают с товариществом собственников жилья (ТСЖ) договор, который регулирует вопросы эксплуатационных расходов на ремонт подъездов, починку лифтов, уборку придомовой территории и других услуг. Что касается получения коммунальных услуг, то собственники нежилых помещений в многоквартирных домах на равных условиях с собственниками жилых помещений имеют право на получение данных услуг.

Исследования Харитоновой Ю.В., Ломако Н.Н. и других ученых показали, что существует большое количество законодательных пробелов, связанных с правовым режимом нежилых помещений:

- 1) отсутствие официального определения правового режима нежилого помещения в законодательстве;
- 2) отсутствие в юридической литературе четкой позиции понимания термина «правовой режим нежилого помещения»;

¹⁹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. ФЗ от 31.01.2016 № 7-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть I). С. 14.

3) недостаточно раскрыты основания приобретения прав собственности на нежилые помещения в гражданском законодательстве.

Вышеизложенные выводы говорят о том, что нежилое помещение является специфическим объектом недвижимости, и правовой режим этого объекта не имеет достаточного законодательного регулирования.

Исследовав теоретико-правовые основы правовых режимов жилых и нежилых помещений, мы предлагаем законодателю внести следующие изменения в жилищное законодательство:

1) статью 22 ЖК РФ дополнить примечанием следующего содержания: «Примечание. Нежилое помещение - это изолированный объект недвижимости, предназначенный и пригодный для производственных, административных и иных целей, кроме постоянного проживания граждан, отвечающий санитарным, техническим, противопожарным и другим правилам и нормам»;

2) в ч. 2 ст. 17 ЖК РФ установить исчерпывающий перечень видов предпринимательской деятельности, занятие которыми допускается в жилом помещении без перевода его в нежилое помещение;

3) ЖК РФ дополнить статьей 17.1 следующего содержания: «Правовой режим жилого помещения - это свод правил, которые определяют место жилых помещений в сфере гражданско-правового регулирования и допустимость участия таких помещений в гражданском обороте»;

4) статью 23 ЖК РФ дополнить частью 11 следующего содержания: «Правовой режим нежилого помещения – это закрепленные нормами права порядок и условия приобретения и прекращения права собственности на нежилые помещения, а также порядок и условия владения, пользования и распоряжения данным нежилым помещением».

2 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПЕРЕВОДА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

2.1 Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

Вопрос о переводе жилых помещений в нежилые помещения в современное время является наиболее актуальным. Это связано с тем, что экономическая выгода от использования коммерческого помещения будет намного больше, чем от использования квартиры той же площади. Согласно ч.1 ст.22 Жилищного кодекса РФ источниками правового регулирования отношений, связанных с осуществлением перевода жилых помещений в нежилые помещения и наоборот являются:

- Жилищный кодекс – принятый в 2004 г. новый ЖК РФ впервые на уровне федерального закона закрепил единые условия и порядок перевода помещений (ст.22-24);

- Градостроительный кодекс РФ – устанавливает требования к помещениям жилого и нежилого фонда и регламентирует правила расположения нежилых помещений в черте города. Ст. 48 посвящена необходимости иметь проектную документацию (в виде карт, схем), допускающую такой перевод с точки зрения архитектурных, функционально-технологических, конструктивных, инженерно-технических требований. Ст. 49-50 регламентирует необходимость заключений государственной и (или) негосударственной экспертизы для осуществления перевода. Ст. 53-54 регулирует контроль и надзор за порядком осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое;

- ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» - регулирует порядок оформления прав на нежилое помещение (глава 3);

- Строительные нормы СНиП 31-01-2003, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 23.06.2003 г. № 109, регулируют правила размещения нежилых

помещений в многоквартирных домах;

- СанПиН 2.1.2.2645-10, утвержденные Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 г. № 64, определяют санитарные нормы жилых и нежилых помещений;

- нормативные правовые акты субъектов, например, Закон Амурской области от 01.09.2005 № 38-ОЗ «О жилищной политике в Амурской области»;

- муниципальные правовые акты – Постановление Администрации г. Благовещенска от 04.09.2009 № 644 «Об утверждении Положения по оформлению проектной документации по вопросам переустройства, перепланировки и перевода жилых/нежилых помещений в нежилые/жилые».

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно Жилищному кодексу перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается в следующих случаях:

1) если право собственности на переводимое помещение обременено правами третьих лиц – заявитель должен быть собственником помещения, а не арендатором;

2) если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ;

3) если переводимое помещение является частью жилого помещения (например, комната в квартире), либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания. Ю.С. Поваров в научной статье «Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в нежилое» обнаружил противоречие в данной норме. По его мнению, «интерпретационные сложности, однако, возникают, когда речь идет о переводе отдельной комнаты (принадлежащей одной семье) в коммунальной квартире. В литературе обычно заявляется о недопустимости такого перевода, что видится логичным и обоснованным. Вместе с тем формально

данный подход, как это ни парадоксально, оказывается небезукоризненным, ибо комната трактуется законодателем в качестве самостоятельного вида жилых помещений»²⁰. По нашему мнению, условие при котором перевод жилого помещения в нежилое не допускается, если переводимое помещение является частью жилого помещения, является достаточно обоснованным, потому что если бы такой перевод допускался (например, комната в квартире), то нарушались бы права и законные интересы лиц, проживающих совместно с собственником.

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в 2 случаях:

- 1) если данная квартира расположена на первом этаже указанного дома;
- 2) квартира расположена выше первого этажа, но при этом помещения, расположенные под квартирой, переводимой в нежилое помещение, являются также нежилыми.

Согласно ч.3.1 ст. 22 ЖК РФ перевод жилого помещения в наемном доме социального использования в нежилое помещение не допускается.

Новеллой Жилищного кодекса 2004 г. является то, что законодатель также установил случаи, когда не допускается обратный перевод, то есть нежилого помещения в жилое помещение:

- 1) если такое помещение не отвечает требованиям, установленным Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям;
- 2) если право собственности на помещение обременено правами каких-либо лиц.

2.2 Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и не-

²⁰ Поваров Ю.С. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое // Цивилист. 2009. № 4. С.60-65.

жилого помещения в жилое помещение

Перевод жилого помещения в нежилое помещение – это определенный вид деятельности общественных отношений, которые возникают у собственника жилого помещения. Перевод жилых/нежилых помещений означает изменение правового статуса данных объектов недвижимости.

Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение регулируется ст. 23 Жилищного кодекса РФ. Согласно статье перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления. Например, в г. Благовещенске согласно ст.33 Устава муниципального образования г. Благовещенска принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения, согласование переустройства и перепланировки жилых помещений относится к компетенции администрации г. Благовещенска. В соответствии с Постановлением Администрации города Благовещенска от 28.04.2012 № 1915 «О порядке рассмотрения вопросов переустройства, перепланировки и перевода жилых/нежилых помещений в нежилые/жилые» вопросы перевода жилых/нежилых помещений в нежилые/жилые рассматривает комиссия по вопросам переустройства, перепланировки и перевода жилых/нежилых помещений в нежилые/жилые при администрации города Благовещенска. Вопросы согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений рассматривают комиссия и заместитель начальника управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Благовещенска в пределах своих полномочий.

Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо предоставляет в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг следующие документы:

- заявление о переводе помещения. Заявитель должен привести аргументы, которые подтвердят необходимость решения хозяйственных, материально-бытовых и других вопросов только путем перевода помещения из одной категории в другую. Также заявителю в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 10 августа 2005 г. № 502 «Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение" в обязательном порядке необходимо указать вид использования помещения после перевода. ЖК РФ не устанавливает требования относительно формы заявления о переводе помещения, в большинстве случаев специальную форму заявления утверждают органы местного самоуправления. Например, в г. Благовещенске форма заявления о переводе жилых/нежилых помещений в нежилые/жилые утверждена Постановлением Администрации г. Благовещенска от 28.04.2012 № 1915 «О порядке рассмотрения вопросов переустройства, перепланировки и перевода жилых/нежилых помещений в нежилые/жилые»;

- правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии). Например, договор передачи помещений в собственность (договор дарения помещения), договор купли-продажи помещения, свидетельство о праве наследства на помещение;

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

- поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

При переводе жилого помещения в нежилое помещение почти всегда требуется переустройство и (или) перепланировка данного помещения. Переустройство и перепланировку помещения можно начинать не раньше, чем будет составлен проект переустройства (перепланировки) и получено разрешение

на переустройство (перепланировку). Для составления проекта по переустройству (перепланировке) жилого помещения необходимо провести экспертизу, результаты которой покажут, можно ли проводить перепланировку помещения.

Сейчас вопросы по переустройству и перепланировке жилых помещений регулируются федеральным законодательством, а именно Жилищным кодексом РФ. Нормативные акты субъектов РФ также могут регулировать отдельные вопросы по переустройству и перепланировке, но при этом они не должны противоречить нормам ЖК РФ.

Согласно ст. 25 ЖК РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, а перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр представляет:

- 1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме;
- 2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- 4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- 5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих пере-

устраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

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

Заявителю выдается расписка в получении от заявителя документов. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления не позднее чем через сорок пять дней со дня представления в данный орган документов. Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, документ, подтверждающий принятие такого решения. Данный документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Судебная практика по данному вопросу сводится в основном к оспариванию решений об отказе в согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения. На примере гражданского дела по иску А. к администрации г. Благовещенска о признании незаконным решения об отказе в согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения, сохранении жилого помещения в переустроенном и перепланированном состоянии исследуем проблематику данного вопроса²¹.

А. обратилась в Благовещенский городской суд Амурской области с иском-заявлением к администрации г. Благовещенска. В обоснование заявленных

²¹ Судебные и нормативные акты РФ. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 05.05.2011 г. по делу № 2-3745/11. [Электронный ресурс]. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/TOwWW3mFxelv/> (дата обращения 06.04.2016).

требований суду указала, что на основании договора купли-продажи от XX.XX.XXXX, свидетельства о государственной регистрации права № от XX.XX.XXXX она является собственником жилого помещения, расположенного в многоквартирном жилом доме по адресу: В XXXX году ею с целью изменения целевого назначения (перевод с жилого на нежилое) произведена перепланировка и переустройство данного жилого помещения путем оборудования дополнительного входа в квартиру с улицы. Оконный проем в одной из комнат (кухни) был преобразован в дверной проем, построено крыльцо наружного входа, демонтированы деревянные щитовые перегородки толщиной 100 мм, возведены перегородки из гипсокартонного листа по металлическому каркасу толщиной 120 мм, произведен перенос сантехнических приборов. В связи с чем было получено согласие собственников всего жилого дома на перевод жилого помещения в нежилое и реконструкцию жилой квартиры (уменьшение размера общего имущества, демонтаж подоконной части наружной стены и устройство крыльца на земельном участке, прилегающем к многоквартирному жилому дому). После получения согласия собственников многоквартирного жилого дома она обратилась в администрацию г. Благовещенска с заявлением о переводе жилого помещения в нежилое помещение. Однако ей было отказано в данном переводе. Одним из условий отказа было то, что в квартире проведена самовольная перепланировка, выразившаяся в устройстве дверного проема в наружной стене и устройстве крыльца по западному фасаду жилого дома. Для сохранения квартиры в переустроенном и перепланированном состоянии она, обратилась вновь в администрацию г. Благовещенска с соответствующим заявлением, на которое был получен отказ. Между тем, переустройство и перепланировка не нарушают надежности конструкции квартиры, а также каких-либо норм, действующих на территории РФ и обеспечивающих безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта, что подтверждается соответствующими заключениями и согласованиями проекта надзорными и контролирующими органами. А. просит суд признать решение администрации г. Благовещенска об отказе в согласовании перепланировки и переустройстве жилого по-

мещения г. Благовещенска незаконным. Сохранить квартиру в переустроенном и перепланированном состоянии.

Правовая позиция администрации г. Благовещенска состоит в следующем: администрация города считает требования истца не подлежащими удовлетворению в связи с тем, что из представленного истцом проекта усматривается, что перепланировка затрагивает общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, в частности несущую ограждающую конструкцию (разборка кирпичной кладки в габаритах оконного проема для устройства дверного проема) и соответственно, земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом (устройство крыльца). Однако, решение общего собрания собственников многоквартирного дома по реконструкции жилого помещения принято с нарушением требований ЖК РФ, так как при принятии решения по реконструкции приняло участие недостаточное количество собственников и необходимого количества голосов истец не получил.

В итоге суд пришел к следующим выводам: из материалов дела усматривается, и не оспаривается сторонами тот факт, что А. является собственником жилого помещения - квартиры, общей площадью 75,6 кв.м., расположенной на 1 этаже по адресу: ... в г. Благовещенске Амурской области.

Как следует из материалов дела, в квартире истцом были произведены переустройство и перепланировка, выразившаяся в оборудовании дополнительного входа в квартиру с улицы для переоборудования квартиры в офис, в связи с чем, оконный проем в одной из комнат (кухни) был преобразован в дверной проем, построено крыльцо наружного входа, демонтированы деревянные щитовые перегородки толщиной 100 мм, возведены перегородки из гипсокартонного листа по металлическому каркасу толщиной 120 мм, произведен перенос сантехнических приборов.

На заявление истца о переводе жилого помещения в нежилое, был получен отказ. Причина - решение общего собрания собственников многоквартирного дома, представленное заявителем, принято с нарушением требований Жилищного кодекса РФ, а именно в принятии решения по реконструкции приняло

участие недостаточное количество собственников и необходимого количества голосов заявитель не получил. Согласно Акту государственной жилищной инспекции Амурской области в указанном жилом помещении произведена самовольная перепланировка, выразившаяся в устройстве дверного проема в наружной стене и устройстве крыльца по западному фасаду жилого дома. Данная перепланировка, требующая внесения изменений в технический паспорт на жилое помещение, в связи с изменением конфигурации помещения, и произведенная без согласования с органом местного самоуправления, является в силу ст.29 ч.1 ЖК РФ самовольной.

Из материалов дела усматривается, что А. обратилась в администрацию г. Благовещенска с заявлением о согласовании переустройства и перепланировки квартиры. Решением администрации г. Благовещенска в согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения было отказано, в связи с тем, что согласование органом местного самоуправления самовольных переустройства и перепланировки жилого помещения действующим законодательством не предусмотрено. При этом было разъяснено, что наниматель жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование. В этих целях в соответствии с п. 3 ст. 29 ЖК РФ истцу был установлен срок - 9 месяцев со дня получения данного уведомления, в течение которого он обязан привести жилое помещение по адресу: ... в состояние, отраженное в проекте переустройства и перепланировки «до переустройства и перепланировки», о чем информировать администрацию г. Благовещенска. Кроме того, указано, что из представленных решений собственников следует, что в принятии решения по реконструкции приняло участие недостаточное количество собственников и необходимого количества голосов заявитель не получил.

Согласно разъяснениям, данным в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за 2010 г., положения ст. 29 ЖК РФ не содержат запрета и не исключают полномочия органа местного самоуправления, преду-

смотренные п. 7 ч. 1 ст. 14, ст. ст. 26 - 28 ЖК РФ, согласовать по заявлению гражданина самовольно выполненные переустройство и (или) перепланировку и сохранить жилое помещение в существующем состоянии. При этом отказ органа, уполномоченного принимать решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, может быть признан судом неправомерным, если гражданином были представлены указанные в ч. 2 ст. 26 ЖК РФ документы, а произведенные им переустройство и (или) перепланировка соответствуют требованиям законодательства.

На основании изложенного, учитывая положения п. 7 ч. 1 ст. 14, ст. 26-28 ЖК РФ о том, что согласование переустройства и перепланировки жилых помещений относится к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений, положения ч. 4 ст. 29 ЖК РФ о возможности сохранения жилого помещения в перепланированном состоянии в судебном порядке, которые не содержат запрета и не исключают указанные полномочия органа местного самоуправления по согласованию перепланировки и переустройства, а также основания к отказу в согласовании перепланировки и переустройства, изложенные в ст.27 ЖК РФ, суд приходит к выводу, что администрацией г. Благовещенска неправомерно отказано истцу в согласовании перепланировки и переустройства в связи с подачей документов в ненадлежащий орган, поскольку администрация г. Благовещенска является органом, полномочным на согласование перепланировки и переустройства.

Таким образом, принимая во внимание указанные выше законоположения и правовую позицию Верховного Суда РФ, суд приходит к выводу, что требования истца о признании указанного решения незаконным, подлежат удовлетворению.

Истцом представлен проект перепланировки квартиры, выполненный ИП НН. Согласно проекту перепланировки квартиры, в ней выполнено устройство дополнительного входа с улицы, оконный проем в одной из жилых комнат преобразован в дверной проем, произведено устройство крыльца наружного входа, демонтированы деревянные щитовые перегородки толщ. 100 мм., возведены

перегородки из гипсокартонного листа толщ. 120 мм., перенесены санитарно-технические приборы в санузел, кухонная мойка. Переустройство и перепланировка указанного жилого помещения не влияют на надежность и устойчивость конструкций.

Согласование проекта переустройства и перепланировки квартиры с Управлением архитектуры и градостроительства г. Благовещенска не требуется, в соответствии с Постановлением мэра г. Благовещенска. Согласование проектной документации с территориальным управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Амурской области также не требуется. Проект переустройства и перепланировки жилого помещения - квартиры согласован с обслуживающей организацией - ЖК.

В связи с устройством дополнительного входа в квартиру, преобразованием оконного проема в дверной, устройством крыльца, произведенная истцом перепланировка и переустройство жилого помещения затронуло общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, в связи с чем, истцом на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме был поставлен вопрос о согласовании проектной документации по перепланировке и переустройству квартир указанного многоквартирного дома с собственниками помещений данного дома.

Из материалов дела следует, что 34-х квартирный жилой дом, является муниципальной собственностью г. Благовещенска, в электронной базе данных БТИ учтено собственников жилых помещений 44 человека. Из выписки из ЕГРП следует, что в указанном жилом доме, имеется 1 встроенное нежилое помещение – магазин, площадью 73,2 кв.м., собственником которого является Б.. Из выписки также следует, что в указанном многоквартирном жилом доме, имеется 23 собственника жилых помещений. Таким образом, по состоянию на XX.XX.XXXX в многоквартирном жилом доме имеется 23 собственников жилых помещений, включая истца и 1 собственника нежилого помещения. Согласно представленным истцом сообщениям о проведении общего собрания соб-

ственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования, истцом получено согласие указанных собственников всего жилого дома на перевод жилого помещения в нежилое и реконструкцию жилой квартиры (уменьшение размера общего имущества, демонтаж подоконной части наружной стены и устройство крыльца на земельном участке, прилегающем к многоквартирному жилому дому).

Сведений об иных собственниках жилых помещений в указанном жилом доме, не имеется, в связи с чем, суд приходит к выводу о том, что истцом были получены все необходимые согласования собственников для сохранения квартиры в перепланированном и переустроенном состоянии. Собственник остальных комнат в квартире - Управления ЖКХ г. Благовещенска, воздержался.

Из договора технического заключения на обследование строительных конструкций после перепланировки помещений в кв... в существующем жилом здании по адресу: г. Благовещенска усматривается, что работы, выполненные при перепланировке квартиры соответствуют изготовленному проекту. Не снижает несущей способности строительных конструкций существующего здания и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта.

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что истцом были получены и представлены суду все документы и согласования, необходимые для проведения переустройства и перепланировки указанного жилого помещения.

Учитывая отсутствие в связи с осуществлением переустройства и перепланировки нарушения, прав и законных интересов граждан, равно как и создания, этих переустройством и перепланировкой, угрозы их жизни или здоровью, а также то обстоятельство, что решением администрации г. Благовещенска об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки нарушаются права и законные интересы истцов на получение в установленном законом порядке согласования перепланировки жилого помещения и создаются препятствия для внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, суд полагает исковые требования истца обоснованными и подлежащими удовле-

творению.

Исследовав данное гражданское дело, становится более понятно, что часто основаниями отказов администрации в переустройстве и перепланировке жилого помещения является отсутствие решения общего собрания собственников помещений, а в определенных случаях отсутствие согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме. Необходимо разобраться в данном вопросе, дабы избежать ситуаций с неправомерным отказом в переустройстве и перепланировке. Согласно п. 1 и 2 ст. 44 ЖК РФ принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, а также решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. А вот уже согласно п. 3 ст. 36 ЖК РФ согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме необходимо при уменьшении размера общего имущества в данном доме путем его реконструкции. Такое согласие требуется и когда реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме.

Следовательно, необходимо подытожить, что если перевод помещения в нежилое не сопровождается реконструкцией здания, не уменьшает площадь общего имущества жилого дома и не требует присоединения общего имущества к помещению, которое переводится в нежилое, то решения общего собрания собственников не требуется.

Что касается переустройства и перепланировки нежилых помещений, то Д.И. Ковтков считает, что «переустройство и перепланировка помещений, имеющих статус нежилых, регулируются градостроительным законодательством, в частности Градостроительным кодексом»²². Парировать этой точке зрения другой автор В.А. Бетхер: «Действительно, логично полагать, что соответствующие нормы о перепланировке нежилых помещений, ровно, как и об их

²² Ковтков Д.И. Перепланировка и реконструкция жилого помещения: различия, правовое регулирование, практика // Юрист. 2009. № 9. С.112-118.

реконструкции, должны содержаться в ГрК РФ, однако они там отсутствуют. Более того, ГрК РФ вообще не оперирует такими понятиями, как «перепланировка», «переустройство»²³. Таким образом, одним из пробелов в жилищном законодательстве является отсутствие правового регулирования переустройства и перепланировки нежилых помещений. Предлагаем законодателю внести изменения в Жилищный кодекс РФ: статью 26 изложить в следующей редакции «Основание проведения переустройства и (или) перепланировки жилого (нежилого) помещения».

В соответствии с Положением по оформлению проектной документации по вопросам переустройства, перепланировки и перевода жилых/нежилых помещений в нежилые/жилые, утвержденным Постановлением Администрации г. Благовещенска от 04.09.2009 № 644, проектная документация по переводу жилых помещений в нежилые подлежит согласованию:

- подразделением МП ГСТК по санитарной очистке и уборке города;
- муниципальным казенным предприятием г. Благовещенска "Дорожно-эксплуатационное управление";
- УЖКХ администрации г. Благовещенска;
- ОАО "Амургаз";
- ОГИБДД УВД МОМВД России «Благовещенский»;
- филиалом ОАО "АКС" "Амурэлектросетьсервис";
- филиалом ОАО "АКС" "Амурводоканал";
- филиалом ОАО "АКС" "Амуртеплосервис";
- лицом, предоставляющим услуги по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

Согласно ч.3 ст.23 ЖК РФ орган, который осуществляет перевод помещений, не вправе требовать от заявителя представление других документов кроме документов, истребование которых у заявителя допускается в соответствии с Жилищным кодексом. Обратившись к сложившейся судебной практике, можем

²³ Бетхер В.А. Реконструкция и перепланировка нежилых помещений: законодательные коллизии и пробелы // Вестник Омского университета. Серия Право. 2012. № 3 (32). С.112-119.

прийти к выводу, что в данной норме имеется значительный пробел. Рассмотрим одну из ситуаций: индивидуальный предприниматель Л. обратился в администрацию города Благовещенска с заявлением о переводе квартиры в нежилое помещение. К заявлению приложил все необходимые документы, установленные ч.2 ст.23 ЖК РФ, в том числе согласие собственников соседних квартир дома. Администрация города Благовещенска вынесла отказ в переводе жилого помещения в нежилое на том основании, что не представлено согласие всех собственников помещений. Л., считая, что он представил документов даже больше, чем того требует закон, обратился в суд²⁴. Суд отказал предпринимателю в удовлетворении его требований на том основании, что земельный участок под домом, часть которого предполагается занять при переводе квартиры в нежилое помещение, принадлежит местной администрации, у которой предприниматель согласия не спросил. В данной ситуации суд исходил из того, что в результате перевода квартиры в нежилое помещение уменьшается общее имущество, находящееся в долевой собственности граждан, проживающих в доме. Если земельный участок под домом не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ, то он может быть как в собственности граждан, так и в собственности муниципалитета. В данной ситуации необходимо было получить согласие мэрии города. Исследовав данную ситуацию, мы приходим к выводу, что чиновники могут запрашивать и другие документы, которые прямо не установлены, но предполагаются законодательством, например, документы, связанные с переустройством и (или) перепланировкой помещения.

После того как заявитель предоставил заявление и все необходимые документы ему выдается расписка в получении от заявителя документов с указанием их перечня и даты их получения.

Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения заявления и иных представленных доку-

²⁴ Официальный сайт Благовещенского городского суда. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 30.05.2011 по делу № 2-4088/11. [Электронный ресурс]. URL: <http://blag-gs.amr.sudrf.ru/> (дата обращения 26.05.2016).

ментов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления в данный орган документов.

Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия одного из решений (решение о переводе или об отказе в переводе) выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений. Форма и содержание данного документа утверждены Постановлением Правительства РФ от 10 августа 2005 г. № 502 "Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение". Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение. Пробелом является то, что в действующем законодательстве не указан сам способ информирования собственников соседних помещений.

В случае необходимости проведения переустройства или перепланировки переводимого помещения, или иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения, решение органа, осуществляющего перевод, должно содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

Если для перевода жилого помещения в нежилое не требуется проведения переустройства и перепланировки, то решение органа, осуществляющего перевод помещений, будет окончательным документом, подтверждающим завершение перевода жилого помещения в нежилое.

Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, или перепланировки, или иных работ, документ, который выносит орган, осуществляющий перевод является основанием проведения соответствующих переустройства, и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, пред-

ставлявшегося заявителем, и (или) иных работ с учетом перечня таких работ, указанных в предусмотренном документе.

П. 3.5 Положения по оформлению проектной документации по вопросам переустройства, перепланировки и перевода жилых/нежилых помещений в нежилые/жилые, утвержденного Постановлением Администрации г. Благовещенска от 04.09.2009 № 644, акцентирует внимание на том что в случае если для обеспечения использования помещения в качестве жилого или нежилого требуется перепланировка и (или) переустройство и при этом затрагивается общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, заказчик выносит на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о согласовании проектной документации по переводу жилого/нежилого помещения в нежилое/жилое в полном объеме и порядке, предусмотренном главой 6 Жилищного кодекса РФ. По результатам рассмотрения общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме выносит решение о согласовании, либо отказе в согласовании проектной документации с указанием перечня работ, при проведении которых затрагивается общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Одновременно с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заказчик представляет следующую информацию:

- о зарегистрированных правах собственности на все объекты недвижимого имущества, расположенные в данном многоквартирном доме, предоставляемую Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области;

- о многоквартирном доме (год постройки, количество квартир, этажность, общая площадь, жилая площадь, процент износа), предоставленную организацией, осуществляющим технический учет недвижимого имущества, либо предоставляющей услуги по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

Исследовав статью А.Н. Слокотовича «Перевод помещений в нежилой

фонд: основные вопросы и проблемы»²⁵, приходим к однозначному выводу, что получить согласие соседей-собственников помещений многоквартирного дома на переустройство и (или) перепланировку жилого/нежилого помещения не так- то просто. Автор утверждает, что большинство людей воспринимают негативно размещение коммерческого помещения в их доме, которое предполагает проведение ремонтно-строительных работ. Но при этом А.Н. Слокотович, анализируя ситуацию с профессиональной точки зрения, утверждает, что квартира на первом этаже мало приспособлена для комфортного проживания и действующие предприятия малого бизнеса – это новые рабочие места и налогоплательщики. Наше мнение полностью совпадает с точкой зрения данного ученого, так как размещение коммерческого помещения «выгодно» и удобно как собственнику данного помещения, жителям многоквартирного дома, в котором находится данное помещение, так и самому населенному пункту, потому что при создании новых объектов увеличивается оборот рынка недвижимости данного населенного пункта. Весомым аргументом также является то, что коммерческие объекты в большинстве случаев востребованы даже в период экономического кризиса.

Завершение переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений. Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости». Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

Согласно ст.24 ЖК РФ отказ в переводе жилого помещения в нежилое

²⁵ Слокотович А.Н. Перевод помещений в нежилой фонд: основные вопросы и проблемы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2009. № 6. С. 34-38.

помещение или нежилого помещения в жилое помещение возможен в случаях:

- 1) непредставления определенных Жилищным кодексом документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;
- 2) представления документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоблюдения условий перевода помещения;
- 4) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные ч.1 ст.24 ЖК РФ.

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.

Судебная практика по данному вопросу сводится в основном к оспариванию отказов в переводе жилого помещения в нежилое помещение. Согласно ст. 218 Кодекса об административном судопроизводстве граждан, организация и иные лица могут обратиться в суд с требованиями об оспаривании решений, действий (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного органа, организации, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностного лица, государственного или муниципального служащего, если полагают, что нарушены или оспорены их права, свободы и законные интересы, созданы препятствия к осуществлению их прав, свобод и реализации законных интересов или на них незаконно возложены какие-либо обязанности. В качестве примера можно привести административное дело по административному иску Т. к администрации г. Благовещенска об оспаривании решения об отказе в переводе жилого помещения в нежилое помещение²⁶. Суть данного дела состоит в том, что Т. обрати-

²⁶ Официальный сайт Благовещенского городского суда. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 22.03.2016 по делу № 2а-3209/2016. [Электронный ресурс]. URL: <http://blag-gs.amr.sudrf.ru/> (дата обращения 27.05.2016).

лась в Благовещенский городской суд с административным иском к администрации г. Благовещенска. В заявлении указала, что ей (истцу) на праве собственности принадлежит жилое помещение, расположенное по адресу... В XX.XX.XXXX году она обратилась к ответчику с заявлением о переводе жилого помещения в нежилое, приложив к заявлению необходимые документы. XX.XX.XXXX администрация г. Благовещенска вынесла решение, которым отказала ей в удовлетворении заявления, мотивируя отказ п. 1 ч. 1 ст. 24 ЖК РФ. Отказ она считает незаконным. Т. просила признать незаконным указанный отказ и обязать администрацию г. Благовещенска перевести помещение из жилого в нежилое.

В судебном заседании Т. объяснила, что срок для обращения в суд с заявлением об оспаривании отказа пропустила в связи с тем, что осуществляла уход за ребенком.

Представитель администрации г. Благовещенска по доверенности Р. против удовлетворения иска возражал. Объяснил, что оспариваемый отказ является правомерным по следующим основаниям: к заявлению о переводе помещения в нежилое истец не приложил перечень необходимых документов; помещение истцом самовольно перепланировано, а произведенная перепланировка судебным постановлением не сохранена; по данным кадастрового учета помещение, принадлежащее истцу, является нежилым, поэтому перевод нежилого помещения в нежилое невозможен; срок обжалования оспариваемого отказа пропущен.

Заслушав объяснения сторон, исследовав и оценив представленные доказательства, суд пришел к тому, что исковые требования Т. не подлежат удовлетворению по следующим основаниям. В судебном заседании установлено, что Т. на праве собственности принадлежит квартира общей площадью 44,5 кв.м., расположенная по адресу: ... Дом является объектом культурного наследия.

В XX.XX.XXXX году с согласия Управления культуры администрации города Благовещенска, на основании проекта, выполненного ООО «XXX», Т. осуществила перепланировку квартиры. Разрешение на перепланировку администрация г. Благовещенска истцу не выдавала. В результате перепланировки

изменилась конфигурация квартиры, а общая площадь уменьшилась до 43,6 кв.м.

XX.XX.XXXX БТИ составила технический паспорт на указанное помещение, в котором обозначила квартиру как нежилое помещение. В кадастровый паспорт квартиры также были внесены сведения о том, что помещение, принадлежащие истцу является нежилым.

XX.XX.XXXX Т. обратилась в Управление архитектуры и градостроительства администрации г. Благовещенска с заявлением, в котором просила выдать разрешение на перевод квартиры в нежилое помещение. XX.XX.XXXX администрация вынесла уведомление, которым отказала истцу в удовлетворении заявления со ссылкой на п. 1 ч. 1 ст. 24 ЖК РФ. При подаче заявления Т. каких-либо документов к нему не прикладывала.

Согласно ч.ч. 1, 2 ст. 22 Жилищного кодекса РФ перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований настоящего Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности. 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, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Согласно ст. 23 ЖК РФ перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления. Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и му-

ниципальных услуг в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет:

- 1) заявление о переводе помещения;
- 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);
- 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- 5) 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).

В соответствии с п. 1 ч. 1, ч. 3 ст. 24 ЖК РФ отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае непредставления определенных Жилищным кодексом документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя. 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.

Согласно ч. 1 ст. 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Проанализировав приведенные нормы и установленные по делу обстоятельства, суд пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения заявления Т.. При этом суд исходил из следующего:

Истец произвел перепланировку помещения без соответствующего решения органа местного самоуправления, поэтому формально произведенная пере-

планировка является самовольной. При наличии самовольной перепланировки и отсутствии акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки, изменение статуса помещения невозможно.

Помещение, принадлежащее истцу, по данным кадастрового учета имеет статус нежилого. В связи с этим суд находит обоснованным довод ответчика о невозможности вынесения администрацией г. Благовещенска решения о переводе помещения в нежилое помещение.

При обращении Т. ХХ.ХХ.ХХХХ к ответчику с заявлением истец не приложил каких-либо документов, что в силу п. 1 ч. 1 ст. 24 ЖК РФ является основанием для отказа в изменении статуса помещения.

Кроме того, истцом пропущен трехмесячный срок обращения в суд с заявлением, предусмотренный ст. 219 КАС РФ, а также срок ранее, предусмотренный ст. 256 ГПК РФ. Уважительных причин для восстановления срока у Т. не имеется, поэтому правовых оснований для восстановления срока не имеется. В соответствии с ч. 8 ст. 219 КАС РФ пропуск срока является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении иска.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 175-180, 227 КАС РФ, суд решил: Т. в удовлетворении административного иска к администрации г. Благовещенска об оспаривании решения об отказе в переводе жилого помещения в нежилое – отказать.

Исследовав судебную практику по данному вопросу, можем придти к выводу, что довести процедуру перевода жилого помещения в нежилое помещение до конца достаточно трудно. При обжаловании отказа администрации в переводе, суды часто принимают противоположные решения. Проблемой здесь является то, что в Жилищном кодексе имеются такие «расплывчатые» основания отказа, как "несоблюдение предусмотренных статьей 22 ЖК РФ условий перевода помещения". Данная формулировка оставляет большой простор для административного усмотрения при принятии решения, а это, в свою очередь, одна из основных причин коррумпированности чиновников. Также невысокий уровень квалификации некоторых работников органов местного самоуправле-

ния неизбежно сказывается на качестве юридической оценки степени соблюдения указанных условий. Поэтому подобную правовую норму следует рассматривать в качестве недостатка ЖК РФ.

Обязательным условием является государственная регистрация перевода жилого помещения в нежилое в ЕГРП, потому что при переводе жилого помещения в нежилое меняется такая характеристика помещения, как его назначение. Само помещение после его перевода в нежилое продолжает существовать как объект гражданских прав, то есть перевод не влечет возникновение какой-либо новой вещи, а только приводит к изменениям характеристик существующей вещи. При изменении назначения помещения новые характеристики помещения должны быть отражены в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Данные вопросы регулируются Правилами ведения ЕГРП, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765.

В соответствии с п. 67 - 70 Правил ведения ЕГРП перевод жилого помещения в нежилое помещение не является существенным изменением такого помещения. На основании заявления собственника помещения сведения о переводе вносятся в лист записи об изменениях в ЕГРП. Данный лист располагается непосредственно за листом записи о регистрации права в ЕГРП, к которым эти изменения относятся. После внесения изменений в ЕГРП, касающихся перевода жилого помещения в нежилое, собственник помещения может получить повторное свидетельство о регистрации права, в котором в качестве назначения помещения будет указано "нежилое".

2.3 Проблемы изменения правового режима жилого и нежилого помещения

Результаты проведенного нами исследования позволяют сделать некоторые выводы, представляющие интерес для данной бакалаврской работы: Жилищный кодекс РФ и принятые совместно с ним иные нормативные правовые акты не разрешили всех проблем изменения правового режима жилого и нежилого помещения. Изучив правовые основы перевода жилых помещений в нежи-

лые и нежилых помещений в жилые, мы можем сформулировать перечень проблем, которые существуют в жилищном законодательстве на данный момент:

1) одной из проблем нашего исследования является то, что в современном законодательстве РФ не содержится официальной трактовки термина «нежилое помещение», несмотря на то, что данное понятие широко используется на практике и встречается во многих нормативных правовых актах. Отсутствие официального определения приводит к многочисленным неразберихам в судебных разбирательствах и большому числу незаконных сделок. Для решения данной проблемы предлагаем законодателю внести следующие изменения: статью 22 ЖК РФ дополнить примечанием следующего содержания: «Примечание 1. Нежилое помещение - это изолированный объект недвижимости, предназначенный и пригодный для производственных, административных и иных целей, кроме постоянного проживания граждан, отвечающий санитарным, техническим, противопожарным и другим правилам и нормам»;

2) при изучении признаков жилого помещения, мы столкнулись с проблемой нечеткого понимания авторами научных статей термина «изолированность». На основании вышеизложенного, предлагаем законодателю внести изменения в Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 дополнив пунктом 4.1 в следующей редакции: «Изолированность жилого помещения – это обособленная и функциональная часть жилого строения или нежилого строения с жилыми помещениями, имеющее обособленный вход с улицы или с территории общего пользования и не имеющая в своих пределах функциональных частей других жилых помещений»;

3) отсутствие легальных формулировок понятий «правовой режим жилого помещения» и «правовой режим нежилого помещения» также порождают серьезные противоречия. На основании этого предлагаем законодателю внести следующие изменения в жилищное законодательство: ЖК РФ дополнить статьей 17.1 следующего содержания: «Правовой режим жилого помещения - это

свод правил, которые определяют место жилых помещений в сфере гражданско-правового регулирования и допустимость участия таких помещений в гражданском обороте»; статью 22 ЖК РФ дополнить примечанием следующего содержания: «Примечание 2. Правовой режим нежилого помещения – это закрепленные нормами права порядок и условия приобретения и прекращения права собственности на нежилые помещения, а также порядок и условия владения, пользования и распоряжения данным нежилым помещением»;

4) норма статьи 17 ЖК РФ существенно расширила сферы использования жилого помещения в профессиональной и индивидуально предпринимательской деятельности. Для того чтобы предотвратить возможные нарушения прав и интересов граждан следует нормативно определить перечень видов профессиональной и предпринимательской деятельности, для осуществления которых не допускается использовать жилое помещение. Вместе с тем является логичным, что размещение различного вида производства, в том числе промышленного или непромышленного, в жилых и многоквартирных домах недопустимо. В связи с этим предлагаем законодателю внести следующие изменения: ч. 2, 3 ст. 17 ЖК РФ изложить в следующей редакции: «2. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Перечень видов профессиональной и предпринимательской деятельности, для осуществления которых не допускается использовать жилое помещение, устанавливается Правительством Российской Федерации. 3. Не допускается размещение в жилых и многоквартирных домах различного вида производства»;

5) одним из пробелов в ЖК РФ является отсутствие способа информирования собственников соседних помещений о принятии решения о переводе жилого/нежилого помещения в нежилое/жилое помещение. А ведь от способа информирования напрямую зависит возможность защиты собственниками сосед-

них помещений своих прав в случае их нарушения при переводе помещений. Наиболее целесообразным способом информирования собственников соседних помещений является направление им копий документа, подтверждающего принятие решения о переводе. В связи с этим предлагаем законодателю внести следующие изменения: в ч. 5 ст. 23 ЖК РФ изложить в следующей редакции: «Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа направляет копии такого документа собственникам помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение»;

б) в большинстве случаев основной причиной отказа органов местного самоуправления перевести жилое/нежилое помещение в нежилое/жилое является отсутствие необходимых документов. Чаще всего указывается непредставление согласия от других собственников жилых помещений в многоквартирном доме. Между тем в действующем жилищном законодательстве в перечне документов, необходимых для перевода, не указано такое согласие. А вот другие нормы Жилищного кодекса РФ предусматривают обязательное получение согласия остальных собственников. Например, необходимо получить согласие всех собственников помещений при проведении реконструкции дома. Именно в неоднозначном понимании термина «реконструкция» кроется основная причина отказов перевести жилое помещение в нежилое без согласия собственников. Раскрывается данное понятие в Градостроительном кодексе РФ. Согласно этому документу под реконструкцией понимается внесение изменений в планировку помещения, которая приводит к уменьшению или увеличению площади, этажности. Исследовав судебную практику по обжалованию отказов в переводе жилого помещения в нежилое помещение, приходим к выводу, что у органов местного самоуправления и у суда часто разные взгляды на планируемые в рамках перевода действия по изменению помещения. Например, орган местного самоуправления отказал в переводе жилого помещения в нежилое на том основании, что заявитель не представил решение общего собрания дома с согласием на реконструкцию, так как планируется демонтаж простенка и устройство

отдельного входа в помещение с улицы. Данный орган посчитал, что планируемые работы являются реконструкцией, суд же признал данные работы перепланировкой, поэтому заявителю нет необходимости получать согласие остальных собственников, следовательно, органы местного самоуправления должны выполнить перевод жилого помещения в нежилое помещение. Для решения данной проблемы в целях устранения противоречий отдельных норм ЖК РФ по вопросам, связанным с получением согласия собственников помещений в многоквартирном доме на организацию отдельного входа, необходимого для перевода жилого помещения в нежилое, и изменение в связи с этим режима пользования частью земельного участка, занимаемого таким домом (реконструкция многоквартирного дома с уменьшением размера общего имущества), предлагается внести ряд изменений в ЖК РФ, предусматривающих, что решения по указанным вопросам должны приниматься квалифицированным большинством голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

7) жилищным законодательством установлены пределы пользования жилым помещением и ответственность за нецелевое использование данного помещения, чего нельзя сказать о нежилых помещениях. Для решения проблем, связанных с нецелевым использованием нежилого помещения после перевода, предлагаем дополнить ст. 23 ЖК РФ новой частью следующего содержания: «11. Использование помещения после его перевода в качестве нежилого помещения допускается только в целях, указанных в документе, подтверждающем принятие решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основной целью бакалаврской работы было комплексное изучение оснований и порядка изменения правового режима жилого и нежилого помещения с целью выявления проблем теории и практики по данной теме и внесения предложений по совершенствованию законодательства. В соответствии с поставленной целью в работе решались следующие задачи, определившие структуру работы:

- раскрыто понятие и признаки жилого помещения, изучен правовой режим жилого помещения. Согласно ч.2 ст.15 Жилищного кодекса РФ «жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)». Признаки жилого помещения: недвижимость, изолированность и пригодность для постоянного проживания граждан;

- на основе признаков нежилого помещения сформулировано его определение, выделены его виды и указаны особенности правового режима нежилого помещения. Одной из проблем нашего исследования является то, что в современном законодательстве РФ не содержится официальной трактовки термина «нежилое помещение», несмотря на то, что данное понятие широко используется на практике и встречается во многих нормативных правовых актах. Отсутствие официального определения приводит к многочисленным неразберихам в судебных разбирательствах и большому числу незаконных сделок. Для решения данной проблемы предлагаем законодателю внести следующие изменения: статью 22 ЖК РФ дополнить примечанием следующего содержания: «Примечание 1. Нежилое помещение - это изолированный объект недвижимости, предназначенный и пригодный для производственных, административных и иных целей, кроме постоянного проживания граждан, отвечающий санитарным, техническим, противопожарным и другим правилам и нормам»;

- рассмотрены условия, порядок и случаи отказа перевода жилого поме-

щения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое. Порядок и основания перевода жилого помещения в нежилое регулируется 3 главой российского Жилищного кодекса, а также нормативными актами, касающимися градостроительной деятельности в РФ. При переводе жилых квартир и домов в нежилые помещения меняется их назначение, статус и правовой режим, а, следовательно, и порядок использования таких помещений;

Одним из пробелов в ЖК РФ является отсутствие способа информирования собственников соседних помещений о принятии решения о переводе жилого/нежилого помещения в нежилое/жилое помещение. А ведь от способа информирования напрямую зависит возможность защиты собственниками соседних помещений своих прав в случае их нарушения при переводе помещений. Наиболее целесообразным способом информирования собственников соседних помещений является направление им копий документа, подтверждающего принятие решения о переводе. В связи с этим предлагаем законодателю внести следующие изменения: в ч. 5 ст. 23 ЖК РФ изложить в следующей редакции: «Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа направляет копии такого документа собственникам помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение».

В большинстве случаев основной причиной отказа органов местного самоуправления перевести жилое/нежилое помещение в нежилое/жилое является отсутствие необходимых документов. Чаще всего указывается непредставление согласия от других собственников жилых помещений в многоквартирном доме. Между тем в действующем жилищном законодательстве в перечне документов, необходимых для перевода, не указано такое согласие. А вот другие нормы Жилищного кодекса РФ предусматривают обязательное получение согласия остальных собственников. Например, необходимо получить согласие всех собственников помещений при проведении реконструкции дома. Именно в неоднозначном понимании термина «реконструкция» кроется основная причина отказов перевести жилое помещение в нежилое без согласия собственников. Рас-

крывается данное понятие в Градостроительном кодексе РФ. Согласно этому документу под реконструкцией понимается внесение изменений в планировку помещения, которая приводит к уменьшению или увеличению площади, этажности. Исследовав судебную практику по обжалованию отказов в переводе жилого помещения в нежилое помещение, приходим к выводу, что у органов местного самоуправления и у суда часто разные взгляды на планируемые в рамках перевода действия по изменению помещения. Например, орган местного самоуправления отказал в переводе жилого помещения в нежилое на том основании, что заявитель не представил решение общего собрания дома с согласием на реконструкцию, так как планируется демонтаж простенка и устройство отдельного входа в помещение с улицы. Данный орган посчитал, что планируемые работы являются реконструкцией, суд же признал данные работы перепланировкой, поэтому заявителю нет необходимости получать согласие остальных собственников, следовательно, органы местного самоуправления должны выполнить перевод жилого помещения в нежилое помещение. Для решения данной проблемы в целях устранения противоречий отдельных норм ЖК РФ по вопросам, связанным с получением согласия собственников помещений в многоквартирном доме на организацию отдельного входа, необходимого для перевода жилого помещения в нежилое, и изменение в связи с этим режима пользования частью земельного участка, занимаемого таким домом (реконструкция многоквартирного дома с уменьшением размера общего имущества), предлагается внести ряд изменений в ЖК РФ, предусматривающих, что решения по указанным вопросам должны приниматься квалифицированным большинством голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

- найдены проблемы изменения правового режима жилого и нежилого помещения и предложены пути решения этих проблем. Например, жилищным законодательством установлены пределы пользования жилым помещением и ответственность за нецелевое использование данного помещения, чего нельзя сказать о нежилых помещениях. Для решения проблем, связанных с нецелевым использованием нежилого помещения после перевода, предлагаем дополнить

ст. 23 ЖК РФ новой частью следующего содержания: «11. Использование помещения после его перевода в качестве нежилого помещения допускается только в целях, указанных в документе, подтверждающем принятие решения о переводе жилого помещения в нежилое помещение».

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2014. - № 131. - С. 4398.

2 Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 57-ФЗ (в ред. ФЗ от 31.01.2016 № 7-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

3 Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. ФЗ от 31.01.2016 № 7-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005. - № 1 (часть I). - С. 14.

4 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (в ред. ФЗ от 30.12.2015 № 459-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005. - № 1 (часть I). - С. 16.

5 Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ (в ред. ФЗ от 01.05.2016 № 139-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1996. - № 25. - С. 2954.

6 Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (в ред. ФЗ от 01.05.2016 № 119-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1997. - № 30. - С. 3594.

7 Федеральный закон от 31 мая 2002 г. № 63-ФЗ "Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации" (в ред. ФЗ от 13.07.2015 № 268-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2002. - № 23. - С. 2102.

8 Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (в ред. от 01.05.2016 № 119-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2007. - № 31. - С. 4017.

9 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. - С. 3430.

10 Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 (в ред. от 25.12.2015 № 1434) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2006. - № 34. - С. 3680.

11 Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 25.03.2015 № 792) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2006. - № 6. - С. 702.

12 Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301 (ред. от 30.01.2013) "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1997. - № 42. - С. 4787.

13 Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 10 июня 2010 г. № 64 "Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10" // Российская газета. - 2010. - 16 июня. - С. 23.

14 Закон Амурской области от 08.07.2013 № 200-ОЗ (ред. от 05.11.2015) "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Амурской области" // Амурская правда. - 2013. - 10 июля. - С. 3.

15 Закон Амурской области от 01.09.2005 № 38-ОЗ (ред. от 05.05.2016) "О

жилищной политике в Амурской области"// Амурская правда. - 2005. - 6 сентября. - С. 4.

16 Постановление Администрации города Благовещенска от 04.09.2009 № 644 (ред. от 24.05.2013) "Об утверждении Положения по оформлению проектной документации по вопросам переустройства, перепланировки и перевода жилых/нежилых помещений в нежилые/жилые" // Благовещенск. - 2009. - 17 сентября. - № 37.

17 Постановление Администрации города Благовещенска Амурской области от 28 апреля 2012 г. № 1915 (в ред. от 22.03.2016) "О порядке рассмотрения вопросов переустройства, перепланировки и перевода жилых/нежилых помещений в нежилые/жилые" // Благовещенск. - 2012. - 10 мая. - № 17.

18 Решение Думы города Благовещенска от 26.05.2005 № 62/89 (ред. от 17.12.2015) «О принятии Устава муниципального образования города Благовещенска» // Благовещенск. - 2005. - 23 сентября. - № 38.

II Специальная литература

19 Алексеева, О.Г. Жилое помещение: фикция, пространство, материальный объект?/ О.Г. Алексеева // Семейное и жилищное право. - 2008. - № 1. - С.7-8.

20 Батяев, А.А. Азбука жилья. Жилищный кодекс от А до Я / А.А. Батяев. - Ростов-на-Дону: Феникс, 2007. - 286 с.

21 Бетхер, В.А. Реконструкция и перепланировка нежилого помещения: законодательные пробелы и коллизии / В.А. Бетхер // Вестник Омского университета. Серия Право. - 2012. - № 3 (32). - С. 112-119.

22 Глазов, В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ постатейный / В.В. Глазов. - М.: Юсти-цинформ, 2008. - 320 с.

23 Гонгало, Б.М. Жилые и нежилые помещения – объекты недвижимости/ Б.М. Гонгало // Российское право: образование, практика, наука. - 2009. - № 9 (62). - С. 26-30.

24 Гонгало, Б.М. Жилое помещение – объект недвижимости (краткое

вступление к большой дискуссии) / Б.М. Гонгало // Семейное и жилищное право. - 2007. - № 2. - С. 2-4.

25 Гришаев, С.П. Нежилые помещения как объекты гражданского права / С.П. Гришаев // Гражданин и право. - 2006. - № 1. - С. 45-50.

26 Дроздов, Н.А. Понятие жилого помещения / Н.А. Дроздов // Закон. - 2007. - № 6. - С. 12-14.

27 Егорочкина, Н. Перевод жилого помещения в нежилое: проблемы, поиски, решения / Н. Егорочкина // Жилищное право. - 2012. - № 2. - С.18-23.

28 Еланина, И. Жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме / Е.Иланина // Жилищное право. - 2011. - № 5. - С.8.

29 Емелькина, И.А. К вопросу о понятии и признаках недвижимого имущества / И.А. Емелькина // Гражданское право. - 2005. - № 2. - С. 14-16.

30 Епифанцев, А.В. Правовой режим недвижимого имущества в жилищной сфере: автореф. дис... . канд. юрид. наук: 12.00.03 / А.В.Епифанцев - Екатеринбург, 2007. - С. 18 – 26.

31 Иванов, А.А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ / А.А. Иванов // Хозяйство и право. - 2006. - № 6. - С. 87-99.

32 Корнилова, Н.В. Жилое помещение: понятие, признаки, виды / Н.В. Корнилова // Жилищное право. - 2007. - № 3. - С. 11-13.

33 Крашенинников, П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. - 7-е издание, переработанное и дополненное. - М.: Статут, 2010. - 251с.

34 Крылов, П.В. Ограничения права на жилище при переводе помещения из нежилого в жилое / П.В. Крылов // Пробелы в российском законодательстве. - 2010. - № 2. - С.183-185.

35 Кудряшов, С. Использование жилого помещения в предпринимательской деятельности / С. Кудряшов // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения. - 2007. - № 10. - С.45-47.

36 Кулькова, С.И. К вопросу о совершенствовании жилищного законодательства / С.И. Кулькова // Российская юстиция. - 2007. - № 9. - С. 13-15.

37 Лазарев, Л.В. Комментарий к Конституции Российской Федерации /

Л.В. Лазарев. - ООО Новая правовая культура, 2009. - 345 с.

38 Лапач, В.А. Изменение назначения помещения: некоторые правовые вопросы / В.А. Лапач // Закон. - 2007. - № 8. - С. 18-24.

39 Ломако, Н.Н. Правовое регулирование отношений между собственниками нежилых помещений и товариществом собственников жилья / Н.Н. Ломако // Вестник Бурятского государственного университета. - 2013. - № 2. - С. 231-234.

40 Магомедова, К.И. Особенности правового режима жилого помещения / К.И. Магомедова // Семейное и жилищное право. - 2011. - № 4. - С.4-6.

41 Макеев, П.В. Нежилое помещение – понятие, признаки и его дефиниция / П.В. Макеев // Право и политика. - 2009. - № 2. - С. 364-369.

42 Малахова, А.А. Признаки жилого помещения в свете положения ЖК РФ / А.А. Малахова // Юрист. - 2008. - № 10. - С. 50-51.

43 Маслей, С.Э. Правовое регулирование перевода жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые / С.Э. Маслей // Вестник Омского университета. Серия право. - 2007. - № 3. - С.62-65.

44 Паланкоев, И. Нежилое помещение как объект гражданских прав / И. Паланкоев // Гражданское право. - 2009. - № 4. - С. 23-27.

45 Поваров, Ю.С. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое / Ю.С. Поваров // Цивилист. - 2009. - № 4. - С.60-65.

46 Свердлык, Г.А. Жилищное правоотношение / Г.А.Свердлык // Жилищное право. - 2008. - № 2. - С. 3-13.

47 Слокотович, А.Н. Перевод помещений в нежилой фонд: основные вопросы и проблемы / А.Н. Слокотович // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2009. - № 6. - С.34-38.

48 Сорокина, Ю. Особенности перевода жилых помещений в нежилые: подводные камни / Ю. Сорокина // Жилищное право. - 2014. - № 2. - С.7-11.

49 Сухова, Е.А. Перепланировка жилого помещения и перевод жилого помещения в нежилое: условия, порядок, судебная практика, образцы необходимых документов / Е.А. Сухова. - М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2008. - 144 с.

50 Титов, А.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / А.А. Титов. - 7-е изд., перераб. и доп. - Юрайт, 2010. - 450 с.

51 Тихомиров, М.Ю. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации / М.Ю. Тихомиров. - М.: ЮрИнфоР-Пресс, 2007. - 320 с.

52 Толстой, Ю. К. Жилищное право: учебник / Ю.К. Толстой. - 2-е издание, переработанное и дополненное. - Проспект, 2011. - 248 с.

53 Филиппова, Е.С. Жилищное право: учебник для вузов / Е.С. Филиппова. - М.: Юстицинформ, 2007. - 448 с.

54 Харитонов, Ю.В. Правовой статус нежилых помещений по российскому законодательству: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ю.В. Харитонов. - М, 2006. - С. 23-25.

55 Хурцилава, А. Г. Гражданско-правовые основания приобретения прав на нежилые помещения: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А.Г. Хурцилава. - М, 2008. - С. 8.

56 Чимов, З.В. К вопросу о понятии и признаках жилого помещения / З.В. Чимов // Семейное и жилищное право. - 2007. - № 4. - С. 6-10.

57 Шешко, Г.Ф. О праве собственности на жилые помещения: как это решено жилищным законодательством / Г.Ф. Шешко // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2006. - № 9. - С. 6-14.

III Судебная практика

58 Официальный сайт Благовещенского городского суда. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 30.05.2011 по делу № 2-4088/11. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://blag-gs.amr.sudrf.ru/> - 26.05.2016.

59 Официальный сайт Благовещенского городского суда. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 22.03.2016 по делу № 2а-3209/2016. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://blag-gs.amr.sudrf.ru/> - 27.05.2016.

60 Судебные и нормативные акты РФ. Решение Благовещенского город-

ского суда Амурской области от 05.05. 2011 г. по делу № 2-3745/11. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/TOwWW3mFxelv/> - 06.04.2016.