

УДК 332.8

ОСОБЕННОСТИ ПЕРЕВОДА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ ЖИЛОГО ФОНДА В НЕЖИЛОЙ

О.С. Лазарева, О.Е. Лазарев

ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», г. Тверь

© Лазарева О.С., Лазарев О.Е., 2021
DOI: 10.46573/2409-1391-2021-4-87-92

Анализируются процедура и порядок перевода объектов недвижимости из жилого фонда в нежилой в соответствии с организационно-правовым обеспечением. Рассмотрен алгоритм перевода жилого помещения в нежилое, основанный на правоприменительной практике жилищного и градостроительного законодательства. Подчеркнуто, что актуальность данной темы обусловлена современными тенденциями, в частности усилением потребности в преобразовании бытовой жилищной инфраструктуры, особенно в крупных населенных пунктах с плотной многоэтажной застройкой. В ходе исследования выявлены основные проблемы, сложности процедуры перевода объектов недвижимости из жилого фонда в нежилой и установлены причины их возникновения. Предложены пути решения проблем, возникающих при подготовке документов для перевода жилого помещения в нежилое.

Ключевые слова: *жилая многоэтажная застройка, алгоритм перевода, градостроительные правила, подготовка документов.*

Введение

Первые этажи жилой многоэтажной застройки (в соответствии с современными направлениями развития и реализации градостроительных правил) могут быть нежилыми в рамках проектной документации, т. е. отведены под коммерческие и социальные объекты. Однако преобразование существующих многоэтажных жилых построек с целью улучшения организации жилищной инфраструктуры для комфортного проживания граждан также требует внимания и вдумчивого анализа.

В настоящее время перевод помещения из жилого фонда в нежилой – достаточно распространенный процесс [6], следовательно, вопрос о переводе существующих объектов недвижимости из жилого фонда в нежилой крайне актуален. Основной гипотезой нашего исследования является утверждение, что цель рассматриваемой процедуры – достижение улучшения жилищной инфраструктуры и повышения качества проживания, в том числе за счет предложений по определению направлений устранения возникающих проблем при переводе помещения из жилого фонда в нежилой, соблюдению правил и регламентов российского законодательства, обеспечивающего комфортное проживание в многоэтажных домах, а также контроля за соблюдением законодательства по применению нежилых помещений по нецелевому назначению [1].

Методология исследования

Как отмечается в специальной литературе, для осуществления предпринимательской деятельности наиболее выгодно и удобно использовать помещения, которые располагаются в жилых домах на первых этажах, а не арендовать дорогостоящие офисы в бизнес-центрах. Чтобы эта деятельность имела правовой характер (т. е. арендатор осуществлял временное владение помещением на законных основаниях), необходимо соответствующее помещение перевести из жилого фонда в нежилой [5]. При этом собственникам переводимых помещений и приобретателям/пользователям этих помещений следует помнить как о значительных положительных моментах, так и о существенных отрицательных. Для собственника/владельца такого помещения первыми будут прежде всего такие моменты, как повышение экономической выгоды от применения/продажи данного вида недвижимости (следствие того, что арендная плата за нежилое (коммерческое) помещение более высокая и что значительно возрастает стоимость коммерческой площади). К негативным для собственника/владельца следует отнести трудности, связанные с продажей и сдачей в аренду; повышение затрат на содержание нежилого помещения (налогов, цены коммунальных услуг); сложности процедуры переоформления жилого фонда на нежилой; проблемы, появляющиеся в случае сдачи недобросовестному арендатору, который будет нарушать требования законодательства и использовать данное помещение не по назначению. Для приобретателя/арендатора положительным моментом является увеличение коммерческой выгоды от использования желаемого помещения, например наилучшая геолокация и др., а отрицательными выступают ограничения в применении такого помещения, моральная нагрузка из-за недовольства некоторых граждан-соседей и пр.

Основные результаты

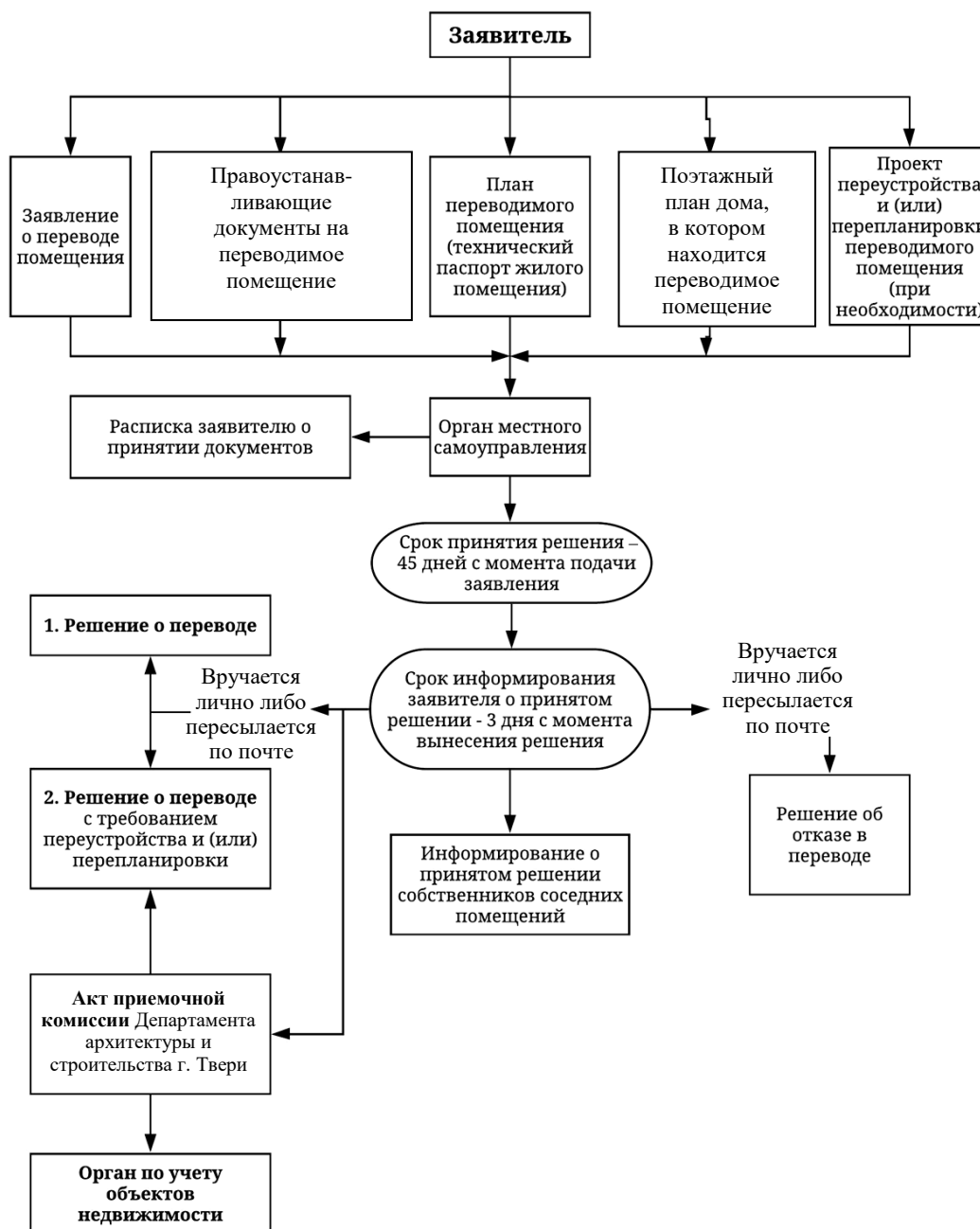
Основаниями для перевода жилого помещения в нежилое служат решения государственных органов и органов местного самоуправления в случае признания жилых помещений непригодными для проживания; договоры (договор социального найма, который предусматривает случаи перевода жилого помещения в нежилое) и иные сделки; решения владельцев (собственников) жилого помещения [3–5].

Необходимо отметить, что не каждому жилому помещению можно присвоить статус нежилого. Например, если многоквартирный дом признан аварийным, реализация процедуры перевода помещения в нежилое невозможна.

Алгоритм осуществления перевода жилых помещений в нежилые: 1) подготовить проект переустройства и (или) перепланировки помещения в целях соблюдения противопожарных, гигиенических и санитарно-эпидемиологических требований, предъявляемых к будущему жилому помещению, а также для обустройства отдельного входа в него; 2) собрать пакет необходимых для перевода документов и обратиться в соответствующий орган исполнительной власти для принятия решения; 3) получить решение о переводе или об отказе в переводе помещения (это решение должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов

не позднее чем через 45 дней со дня представления указанных документов в данный орган); 4) провести переустройство и (или) перепланировку (основанием для этого является вышеуказанное решение); 5) обратиться в Росреестр, чтобы зафиксировать проведенные изменения в государственном кадастре недвижимости; 6) зарегистрировать право на переведенное помещение в Росреестре.

Процедура перевода жилых помещений в нежилые показана на рисунке. Она регулируется Жилищным кодексом Российской Федерации и положениями нормативных актов субъектов Российской Федерации [2].



Алгоритм перевода жилого помещения в нежилое

Отметим, что в случае необходимости перевода жилого помещения в нежилое следует готовиться к весьма сложной и затратной процедуре.

Основные проблемы, возникающие при оформлении и подготовке документов для перевода жилого помещения в нежилое, представлены в таблице. Это такие проблемы, как отказ администрации в согласовании перевода; отказ Росреестра в регистрации прав; отсутствие прямого входа-выхода из помещения, которое планируется использовать как нежилое. В случае если перевод жилого помещения в нежилое требует создания отдельного входа, необходимо согласие собственников жилых помещений многоквартирного дома, так как фасад здания находится в общей собственности [3, 4], т. е. следует собрать подписи всех правообладателей. Причинами в отказах на согласование и регистрацию могут быть как ошибки при формировании пакета документов, так и пренебрежение требованиями к формированию нежилого помещения.

**Основные проблемы при подготовке документов
и причины их возникновения**

Проблема	Причина возникновения
Отказ администрации в согласовании перевода	Собраны подписи не всех правообладателей
	Отсутствует заинтересованность муниципалитета, собственника придомовой территории в решении вопроса
	Выдвигаются незаконные требования внесения «инвестиционных взносов»
Отказ Росреестра в регистрации прав	Помещение находится в залоге
	Помещение находится выше первого этажа, а нижний этаж занят жилыми помещениями
	В помещении никто не зарегистрирован и др.
Отсутствие прямого входа-выхода из помещения, которое планируется использовать как нежилое	Заинтересованный пользователь не предусмотрел, что требуется отдельный вход-выход из помещения

Для решения проблем, возникающих при подготовке документов перевода жилого помещения в нежилое, предлагаем следующий перечень действий:

1) облегчить требования к мотивированному письму заявителя, избегать изложения многочисленных требований к его написанию (большое количество данных о том, какая будет вестись деятельность, как и за счет чего, сильно пугает заявителя, часто эти сведения относятся к личным, поэтому некорректно задавать вопросы по этим моментам будущему правообладателю);

2) привлечь строительных экспертов или специалистов строительного надзора, а также представителей Департамента архитектуры и строительства (это особенно важно при сборе подписей на согласие перевода, так как многие из тех, кто ставят подпись, не имеют образования, связанного со строительством, и не могут объективно оценить ситуацию);

3) разработать систему обоснованных денежных взносов при переводе из жилого помещения в нежилое (в фонд нежилого жилья или же управляющей компании, которая следит за благосостоянием и благоустройством дома (на основании повышения стоимости квадратного метра));

4) увеличить арендную плату в случае, если жилое помещение было переведено из некоммерческой недвижимости в коммерческую.

Заключение

Вопрос перевода объектов недвижимости из жилого фонда в нежилой является важным. Крайне актуальным он стал на фоне современных тенденций организации пространства бытовой жилищной инфраструктуры и жизнедеятельности граждан, проживающих в домах многоэтажной застройки, особенно в городах и крупных сельских населенных пунктах. Отметим, что в будущем процедура перевода будет проходить значительно легче за счет указанных предложений, способствующих как оптимизации процедуры, так и повышению компенсационных затрат.

Библиографический список

1. Абрамов В.Ю., Дибеева С.Е. Правовое регулирование перевода жилого помещения в нежилое // E-Scio. 2019. № 7 (34). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoe-regulirovanie-perevoda-zhilogo-pomescheniya-v-nezhiloe> (дата обращения: 16.10.2021).
2. Балтутите И.В., Витвицкая В.Р. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое: проблемы реализации // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 1. С. 39–43.
3. Гражданский кодекс Рос. Федерации: [принят Гос. Думой 21.11.2014]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 12.10.2021).
4. Жилищный кодекс Рос. Федерации: [принят Гос. Думой 22.12. 2004]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 19.10.2021).
5. Кадырова Е.Н., Бородаева С.А. Условия перевода жилых помещений в нежилые // Экономика и экология территориальных образований. 2017. № 3. С. 61–66.
6. Рахманов А.Н. Проблемные аспекты, возникающие при переводе помещения из жилого фонда в нежилой // Аллея науки. 2019. Т. 2. № 4 (31). С. 573–577.

FEATURES OF THE TRANSFER OF REAL ESTATE OBJECTS FROM RESIDENTIAL TO NON-RESIDENTIAL

O.S. Lazareva, O.E. Lazarev

Tver State Technical University, Tver

The procedure and procedure for transferring real estate objects from residential to non-residential in accordance with organizational and legal support are analyzed. The algorithm of conversion of residential premises to non-residential, based on the law enforcement practice of housing and urban planning legislation, is considered. It is emphasized that the relevance of this topic is due to modern trends, in particular, the increasing need for the transformation of household housing infrastructure, especially in large settlements with dense multi-storey buildings. In the course of the study, the main problems and difficulties of the procedure for transferring real estate objects from residential to non-residential were identified and the causes of their occurrence were established. The ways of solving the problems arising in the preparation of documents for the transfer of residential premises to non-residential are proposed.

Keywords: residential multi-storey buildings, translation algorithm, urban planning rules, preparation of documents.

Об авторах:

Лазарева Оксана Сергеевна – старший преподаватель кафедры геодезии и кадастра ФГБОУ ВО «Тверской государственной технической университет», г. Тверь, Россия. SPIN-код: 4514-1787; e-mail: lazos_tvgu@mail.ru

Лазарев Олег Евгеньевич – старший преподаватель, заведующий лабораторией кафедры геодезии и кадастра ФГБОУ ВО «Тверской государственной технической университет», г. Тверь, Россия. SPIN-код: 3054-4896; e-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

Authors information:

Lazareva Oksana Sergeevna – Senior Lecturer of the Department of Geodesy and Cadastre of Tver State Technical University, Tver, Russia. SPIN-code: 4514-1787; e-mail: lazos_tvgu@mail.ru

Lazarev Oleg Evgenyevich – Senior Lecturer, Head of the Laboratory of the Department of Geodesy and Cadastre of Tver State Technical University, Tver, Russia. SPIN-code: 3054-4896; e-mail: lazarev_tvgu@mail.ru