

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

**ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ. ПРАВОВОЙ
АСПЕКТ**

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
специализации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 334

Екатеринбург 2017

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующая кафедрой права
_____ А.А. Воронина
« ____ » _____ 2017 г

ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ. ПРАВОВОЙ АСПЕКТ

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 334

Исполнитель:

студент группы ПВД-412

_____ К.В. Шагиева
(подпись)

Руководитель:

канд. филос. наук, доцент

_____ О.В. Шмурыгина
(подпись)

Нормоконтролер:

ст. преподаватель

_____ К.А. Игишев
(подпись)

Екатеринбург 2017

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| ВВЕДЕНИЕ..... | 5 |
| 1.ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВАЯ ОСНОВА ПЕРЕВОДА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ..... | 8 |
| 1.1 Жилое помещение: понятие, основные требования | 8 |
| 1.2 Порядок и условия осуществления перевода жилого помещения в нежилое | 14 |
| 2.ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПЕРЕВОДА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ | 23 |
| 2.1 Правовые основания для отказа перевода жилого помещения в нежилое | 23 |
| 2.2 Ответственность за перевод жилого помещения в нежилое | 26 |
| АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ..... | 30 |
| МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА | 37 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 47 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ | 50 |

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время особенно актуальны вопросы, затрагивающие перевод жилого помещения в нежилое и наоборот. Это связано с современным состоянием отечественного рынка жилья, характеризующегося быстрым развитием городской инфраструктуры. Во-первых, квартиры расположенные на первых этажах малоинтересны в плане проживания, что способствует размещению в них магазинов и иных коммерческих объектов. Во-вторых, использование коммерческого помещения приносит больше экономической выгоды, чем жилое помещение.

В судебной практике часто встречаются случаи использования жилых помещений не по целевому назначению. Собственники жилых помещений решаются устраивать в них коммерческие объекты, например офисы, склады, салоны и прочее, но для оборудования такого помещения, следует произвести процедуру перевода жилого помещения в нежилой фонд, что фактически очень часто не производится.

На первый взгляд процедура перевода если не простая, то очень понятная. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в соответствии со ст. 22 - 24 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту ЖК РФ), а также в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ. Ответственность за нарушение порядка перевода жилых помещений в нежилые предусмотрена Кодексом РФ об административных правонарушениях.

На практике перевод жилого помещения происходит довольно длительное время, помимо основного перечня документов, который содержится в ч. 2 ст. 23 ЖК РФ, необходимо произвести работы по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения, получить акт приемной комиссии, произвести корректировку свидетельства о праве собственности. И это еще не весь перечень необходимых документов. Процедура имеет множество нераскрытых вопросов, в связи с этим довольно

часто приходится сталкиваться с судебными разбирательствами по данному процессу.

В связи со всеми вышеизложенными обстоятельствами данная тема дипломного исследования является актуальной.

Объектом исследования являются жилищные отношения, возникающие при переводе жилого помещения в нежилое.

Предметом исследования данной работы являются правовые нормы, регламентирующие порядок перевода жилого помещения в нежилое.

Целью исследования является анализ теоретико-правовых и практических аспектов перевода жилого помещения в нежилое, выявление существующих проблем в этой сфере и разработка предложений по их законодательному урегулированию. В связи с указанной целью в представленной работе поставлены следующие задачи:

- определить нормативные правовые акты регулирующие процесс перевода жилого помещения в нежилой фонд;
- раскрыть понятие жилого помещения и рассмотреть основные требования, предъявляемые к жилому помещению;
- рассмотреть условия и порядок проведения перевода жилого помещения в нежилое;
- рассмотреть основные причины отказов при переводе жилого помещения в нежилое;
- изучить предусмотренную законодательством Российской Федерации ответственность за незаконный перевод жилого помещения в нежилое.

Теоретической основой работы выступают труды Балтутите И.В., Витвицкой В.Р, Русина А.А., Денисенко Е., Мачавариани И., Прихожан М., Сорокиной Ю., Мыскина А.В., Крашенинникова П.В. и другие.

При написании данной работы использованы следующие научные методы исследования:

- диалектический метод познания, общенаучные методы познания (анализ, синтез и др.);
 - общефилософские методы (индукция, системный подход);
 - метод системного анализа использован для определения правовой природы указанных обязательств, их места в общей системе правоотношений;
 - нормативно-аналитический, метод сравнительного правоведения;
- и другие методы.

Нормативной основой настоящей работы являются: Конституция Российской Федерации¹, Жилищный кодекс Российской Федерации² (далее ЖК РФ), Градостроительный кодекс Российской Федерации³ (далее ГрК РФ), Гражданский кодекс Российской Федерации⁴ (далее - ГК РФ), Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»⁵ (далее ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), Федеральный закон «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»⁶ (далее ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»).

Структура данной выпускной квалификационной работы включает введение, две главы, анализ правоприменительной практики, заключение и список использованных источников.

¹ Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

² Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.

³ Российская газета. 2004. 30 декабря.

⁴ Российская газета. 1994. 8 декабря.

⁵ Российская газета. 2015. 17 июля.

⁶ Собрание законодательства РФ. 2010. № 31. Ст. 4179.

1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВАЯ ОСНОВА ПЕРЕВОДА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ

1.1 Жилое помещение: понятие, основные требования

Основным принципом жилищного права является использование всех объектов недвижимости по его прямому назначению. Нельзя использовать помещение, предназначенное для постоянного проживания граждан (в силу ч. 2 ст. 15 ЖК РФ это является ключевым признаком жилого помещения), в иных целях - для этого необходимо осуществить его перевод в категорию нежилых помещений¹.

Понятие «жилище», используемое в статье 25 Конституции РФ, по содержанию шире понятия «жилое помещение». Согласно статье 5 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации, жилище можно определить как индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и используемое для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящее в жилищный фонд, но используемое для временного проживания². Исходя из этого определения можно сделать вывод о том, что не всякое жилище является недвижимым, тогда как основным признаком жилого помещения является его недвижимый характер. Еще одной отличительной особенностью разделяющей понятия жилища и жилого помещения является пригодность для постоянного проживания. Данная характеристика подходит к жилому помещению, являясь при этом его основным признаком. Жилище может быть пригодно для сезонного проживания, например в качестве дачного участка без системы отопления. Также следует отличать термин

¹ *Инишкова А.О., Ковалева О.А.* Жилищное законодательство РФ и субъектов РФ: совместимость и пределы компетенции // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5 "Юриспруденция". 2016. № 1. С. 106.

² Российская газета. 2001. 22 декабря.

«жилище» и термин «жилое помещение», когда речь идет о конкретных имущественных правах. Правовой режим категории «жилое помещение» как объекта гражданских и жилищных прав определяется нормами соответствующих отраслевых законодательств - жилищного и гражданского. Понимание объекта вещных прав в жилищной сфере требует не только уяснения понятия «помещения», но и раскрытие содержания определения «жилое». Жилым помещением признается изолированное помещение, которое в свою очередь является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан¹.

Статья 15 Жилищного кодекса РФ определяет ряд признаков предъявляемых к жилому помещению, в случае отсутствия одного из них, помещение не может являться жилым.

Во-первых, недвижимый характер, т.е. соответствие понятию недвижимой вещи, способность его быть объектом гражданских прав и гражданского оборота. Жилое помещение должно быть прочно связано с землей, таким образом, его перемещение без нанесения материального вреда невозможно. Однако действующая редакция ст. 130 ГК РФ не включает помещения в перечень недвижимых вещей².

Во-вторых, изолированность жилого помещения, т.е. отделимость от других помещений. Жилое помещение в соответствии со своими характеристиками может быть отграничено (юридически отделено) от других жилых помещений.

В-третьих, пригодность для постоянного проживания граждан, т.е. соответствие санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Для признания жилого помещения таковым, необходимо установить юридический факт соответствия помещения признакам жилого помещения. Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно

¹ Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.

² *Мирюлова О. Г.* О понятии жилого помещения, Вестник ЯрГУ. Серия Гуманитарные науки. 2015. № 1

отвечать жилое помещение, регламентируются Положением, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47¹.

Указанное Положение содержит следующие требования к жилому помещению:

основания, ограждающие и несущие конструкции жилого дома, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не должны иметь разрушения и повреждения, приводящие к их деформации или образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом, должны находиться в работоспособном состоянии; жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещением, хозяйственно-питьевым и горячим водоснабжением, водоотведением, отоплением и вентиляцией, а в газифицированных районах также и газоснабжением);

жилые помещения должны быть обеспечены инженерными системами (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности²;

жилое помещение, равно как и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения³;

наружные ограждающие конструкции жилого помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны иметь теплоизоляцию, обеспечивающую в холодный период

¹ Русин А.А. Из нежилого в жилое! Перевод нежилого помещения в жилое помещение: анализ судебной практики. Жилищное право. 2012. № 9. С. 65 - 76.

² Российская газета. 2006. 10 февраля.

³ Российская газета. 2006. 10 февраля.

года относительную влажность в межквартирном коридоре и жилых комнатах не более 60 процентов, температуру отапливаемых помещений не менее +18 градусов по Цельсию, а также изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающие отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях нестекляемых ограждающих конструкций и препятствующие накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома¹;

жилые помещения должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем при помощи конструктивных средств и технических устройств;

доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта;

и другие².

3. «Изолированность жилого помещения» подразумевает наличие в жилом помещении отдельного входа, т.е. отсутствие необходимости проходить через чужие жилые (или иные) помещения.

Для признания помещения жилым, создается межведомственная комиссия, цель которой заключается в оценке соответствия жилых помещений указанным в Постановлении требованиям.

Федеральный орган исполнительной власти создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации. В состав комиссии включаются представители этого федерального органа исполнительной власти. Председателем комиссии

¹ Российская газета. 2006. 10 февраля.

² Российская газета. 2006. 10 февраля.

назначается должностное лицо указанного федерального органа исполнительной власти¹.

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации. В состав комиссии включаются представители этого органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации².

Орган местного самоуправления создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда. В состав комиссии включаются представители этого органа местного самоуправления. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного органа местного самоуправления³.

В состав комиссии также могут входить представители органов, местного самоуправления. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного органа местного самоуправления. Таким образом, если жилищный фонд является муниципальным, либо принадлежит гражданам на праве собственности, вопрос о признании жилых помещений непригодными для проживания и многоквартирного дома аварийным решается на уровне местного самоуправления межведомственной комиссией. Также с правом совещательного голоса может привлекаться собственник жилого помещения, либо уполномоченное им лицо. При необходимости могут привлекаться квалифицированные эксперты проектно-изыскательских организаций с правом решающего голоса.

В законодательстве отсутствует определение понятия нежилое помещение. Мы можем определить понятие нежилого помещения как

¹ Балтутите И.В., Витвицкая В.Р., Гончаров А.И. и др. Жилищное право: учебник. М.: Юриспруденция, 2016.С. 528.

² Там же.

³ Там же.

помещение, предназначенное для целей не связанных с проживанием граждан.

В отличие от жилого помещения, нежилое помещение может и не быть изолированным, поэтому в гражданском обороте в качестве нежилых помещений могут использоваться самые разные объекты. Также нежилое помещение может быть разделено на несколько частей, с возможностью образования нескольких нежилых помещений и с регистрацией на них нескольких прав собственности. Нежилое помещение в отличие от жилого помещения может использоваться в различных целях, тогда как жилое помещение предназначено в свою очередь только для проживания в нем граждан. Исходя из этого критерия, можно сделать вывод, что любое нежилое помещение, используемое для различных целей должно подлежать отнесению в определенную категорию нежилых помещений.

Таким образом, жилым помещением признается изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть жилого дома или квартиры), отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства. Основной характеристикой жилого помещения будет являться использование его по целевому назначению, т.е. для проживания в нем граждан. Из этой характеристики также вытекает признак изолированности, который определяет жилое помещение как единоличный объект пользования. Также жилое помещение должно быть прочно связано с землей, его перемещение без несоразмерного нанесения вреда его потребительским качествам невозможно. Еще одним немаловажным признаком, отличающим жилое помещение от нежилого помещения, является его пригодность для постоянного проживания, жилое помещение должно отвечать всем установленным законодательством требованиям и нормам.

1.2 Порядок и условия осуществления перевода жилого помещения в нежилое

Правовое регулирование перевода жилого помещения в нежилое основывается на Жилищном кодексе РФ, градостроительном законодательстве, куда входит Градостроительный кодекс РФ, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, а также законах и иных нормативных правовых актах субъектов Федерации¹. Порядок перевода помещений в нежилые регламентируется не только на федеральном, но и на муниципальном уровне.

В большинстве муниципалитетов имеется регламент перевода помещений. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое осуществляется именно органом местного самоуправления (в Москве это Департамент жилищной политики и жилищного фонда, в Санкт-Петербурге - Жилищный комитет г. Санкт-Петербурга, в Екатеринбурге - комитет по жилищной политике администрации города Екатеринбурга)².

Компетенцию органов по принятию решений при переводе жилых помещений определяет п.6 ч. 1 ст. 14 ЖК РФ.

Нормативной базой для перевода жилого помещения в нежилое в г. Екатеринбурге являются:

- ЖК РФ (глава 3);
- решение Екатеринбургской городской Думы от 08.11.2005 № 13/8 «Об утверждении Положения «О порядке принятия решения о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые

¹ Балтутите И.В., Витвицкая В.Р., Гончаров А.И. и др. Жилищное право: учебник. М.: Юриспруденция, 2016. С. 528.

² Денисенко Е. Перевод квартиры в магазин. Условия и процедура. ЭЖ-Юрист. 2015. № 7. С. 10.

помещения на территории муниципального образования «город Екатеринбург»¹.

В качестве оснований для перевода помещений из одной категории в другую можно выделить следующее:

- квартиры расположенные на первых этаж, окна которых выходят на оживленную улицу мало приспособлены для проживания в ней граждан;

- признание жилых помещений непригодными для постоянного проживания, при расселении квартир так же улучшаются жилищные условия граждан;

- направленность политики на социально-экономическое развитие и благоустройство города, открытие предприятий малого бизнеса.

Перевести жилое помещение в нежилое можно, если соблюдаются следующие условия:

- помещение принадлежит вам на праве собственности и расположено на первом этаже здания. Разрешается переводить помещения, находящееся на втором этаже и выше, при условии, что под ними расположены нежилые помещения;

- наличие отдельного входа, изолированного от лестничных площадок и входа в подъезд. Если отдельного входа нет, то должна существовать возможность его построить²;

- помещение должно находиться в собственности, переводить помещения находящиеся в социальном найме или аренде не допускается;

- переводимое помещение не должно использоваться в качестве места постоянного проживания ни собственником помещения, ни иным гражданином³;

- жилое помещение не должно быть обременено правами каких-либо лиц;

¹ Вестник Екатеринбургской городской Думы. 2005. 23 ноября. № 99.

² Как перевести жилое помещение в нежилое? Азбука права: электрон. журн. 2017.

³ *Мачавариани И.* Перевод квартиры в магазин. Механизм и законодательное регулирование. ЭЖ-Юрист. 2015. № 7. С. 4

- переводимое помещение не должно являться частью другого жилого помещения (к примеру, помещение в коммунальной квартире не подлежит переводу)¹.

Процедура перевода жилого помещения в нежилое помещение осуществляется органом местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством. Перевод производится на основании заявления собственника жилого помещения или его представителя. Жилищный кодекс определяет закрытый перечень документов, прилагаемых к заявлению о переводе:

1) документы устанавливающие право собственности на переводимое помещение (оригиналы или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии) договоры подтверждающие факт перевода жилого помещения в собственность;

2) технический паспорт переводимого помещения;

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

4) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (данный документ требуется в том случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве нежилого)².

Обязательными являются только заявление и проект переустройства, технический паспорт, поэтажный план дома и правоустанавливающие документы могут быть не представлены заявителем. В таком случае они будут запрошены муниципальным органом осуществляющим перевод помещений, в соответствующих организациях самостоятельно. Орган осуществляющий перевод не имеет право запрашивать какие либо иные документы, помимо выше перечисленных.

¹ *Мачавариани И.* Перевод квартиры в магазин. Механизм и законодательное регулирование // ЭЖ-Юрист. 2015. № 7. С. 4

² Там же.

Только 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 собственности¹.

Документы для осуществления перевода передаются через орган, принимающий решение о переводе, либо через многофункциональный центр.

Процедура перевода жилого помещения в нежилой фонд осуществляется по следующему алгоритму²:

1) необходимо 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 будущее нежилое помещение. Для этого целесообразно обратиться в специализированную организацию, имеющую допуск к проектным работам. Если данные действия затрагивают часть общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (речь идет прежде всего об оборудовании отдельного входа), то в силу ч. 2 ст. 40 ЖК РФ нужно получить их согласие в форме решения общего собрания собственников многоквартирного дома³;

2) собрать пакет необходимых для перевода документов и обратиться в соответствующий орган исполнительной власти для принятия решения;

3) решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов не позднее чем через 45 дней со дня

¹ Балтутите И.В., Витвицкая В.Р., Гончаров А.И. и др. Жилищное право: учебник. М.: Юриспруденция, 2016. С. 528.

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 Там же.

представления указанных документов в данный орган¹. В случае отказа в переводе, заявитель может обжаловать решение в суде не позднее трех месяцев со дня, когда заявителю стало известно о нарушении его прав (ч. 1 ст. 218, ч. 1 ст. 219 Кодекса административного судопроизводства РФ);

Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения выдает или направляет заявителю по адресу, указанному в заявлении, документ, подтверждающий принятие того или иного решения². Вместе с выдачей или направлением заявителю документа о принятии решения, соответствующий орган информирует собственников помещений, примыкающих к помещению, о принятии того или иного решения.

Документ, подтверждающий окончание перевода помещения, является основанием для использования этого помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ. Если требуется, то основанием является завершение переустройства и (или) перепланировки³.

4) провести переустройство и (или) перепланировку, основанием для этого является вышеуказанное решение. При необходимости проведения переустройства и (или) перепланировки орган, осуществляющий перевод, также формирует приемочную комиссию (п. 9 ст. 23 ЖК РФ), задачей которой являются проверка выполненных в помещении работ и вынесение акта приемочной комиссии, который подтверждает выполнение нужных для осуществления перевода помещения работ⁴.

¹ Крашенинников П.В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016. С. 384.

² Собрание законодательства РФ. 2005. № 22. Ст. 2126.

³ Крашенинников П.В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016. С. 384.

⁴ Мачавариани И. Перевод квартиры в магазин. Механизм и законодательное регулирование. ЭЖ-Юрист. 2015. № 7. С. 4.

В случае если перепланировку, переустройство и (или) реконструкцию помещений невозможно осуществить без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на проведение подобной процедуры должно быть получено согласие всех собственников помещений многоквартирного дома.

5) далее следует обратиться в кадастровую палату, чтобы зафиксировать проведенные изменения в государственном кадастре недвижимости. При этом необходимо предоставить технический план, подготовленный по итогам проведенных изменений.

б) зарегистрировать право на переведенное помещение в Росреестре. Для этого необходимо предоставить соответствующее заявление и документ, удостоверяющий личность, а также оплатить госпошлину. Остальные документы Росреестр запрашивает самостоятельно. Регистрация права осуществляется в срок не позднее 10 рабочих дней со дня приема заявления и необходимых документов¹.

Порядок перевода жилых помещений в нежилые регулируется ЖК РФ и положениями нормативных актов субъектов Российской Федерации. Порядок перевода помещений в г. Екатеринбурге регулируется Постановлением Администрации г. Екатеринбурга от 02.07.2012 № 2867 «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Принятие документов, а также выдача решений о переводе или об отказе в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение».

Прием заявления о переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение от собственника соответствующего помещения или уполномоченного им лица осуществляет Администрация города Екатеринбурга в лице уполномоченного главой Администрации города Екатеринбурга органа Администрации города Екатеринбурга непосредственно либо через многофункциональный центр

¹Российская газета. 1997. 30 июля.

предоставления государственных и муниципальных услуг. К заявлению прилагаются перечень документов в соответствии с п. 2 ст. 23 ЖК РФ.

Состав проекта переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения предоставляется заявителем в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности Российской Федерации¹.

Заявителю выдается расписка в получении от заявителя документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений, а также с указанием перечня сведений и документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром².

Орган, осуществляющий перевод помещений, в течение пяти рабочих дней с даты регистрации заявления о переводе помещения запрашивает в порядке межведомственного взаимодействия в соответствующих органах и организациях следующие документы³:

1) правоустанавливающие документы на переводимое помещение, если право собственности на указанное помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

2) выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащую сведения о наличии (отсутствии) регистрации обременения на переводимое помещение;

3) справку, заверенную подписью должностного лица, ответственного за регистрацию граждан по месту пребывания или по месту жительства, содержащую сведения о составе лиц, проживающих в жилом помещении, переводимом в нежилое;

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

¹ Вестник Екатеринбургской городской Думы. 2005. 23 ноября. № 99.

² Там же.

³ Там же.

5) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение¹.

Рассмотрение представленных заявителем перечня документов производится комиссией².

По результатам рассмотрения представленных заявителем документов комиссия принимает одно из следующих решений:

1) рекомендовать главе Администрации города Екатеринбурга перевести жилое помещение в нежилое помещение или нежилое помещение в жилое помещение;

2) рекомендовать главе Администрации города Екатеринбурга отказать в переводе жилого помещения в нежилое помещение³.

Решение комиссии оформляется протоколом, который подписывается председателем и секретарем комиссии⁴.

Решение органа, осуществляющего перевод помещений, о переводе или об отказе в переводе помещения принимается по результатам рассмотрения комиссией соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с пунктом 8 настоящего Положения документов не позднее чем через сорок пять дней со дня представления в данный орган документов, обязанность по представлению которых в соответствии с законодательством возложена на заявителя. В случае представления заявителем документов через многофункциональный центр срок принятия решения о переводе или об отказе в переводе помещения исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий перевод помещений⁵.

Процедура перевода жилого помещения в нежилое занимает достаточно большое количество времени, также при этом привлекается

¹ Вестник Екатеринбургской городской Думы. 2005. 23 ноября. № 99

² Там же.

³ Там же.

⁴ Там же.

⁵ Там же.

значительное количество денежных средств. В связи с этим целесообразным будет являться решение о привлечении специалиста из данной области для проведения первичной консультации в вопросах перевода жилого помещения в нежилое. В число таких вопросов входит возможность в переводе жилого помещения в нежилое, составление плана переустройства жилого помещения, если таковая процедура потребуется.

2. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПЕРЕВОДА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ

2.1 Правовые основания для отказа перевода жилого помещения в нежилое

В правовых актах ряда субъектов Российской Федерации условия, при которых допускается отказ в переводе помещений, сформулированы иначе. В силу ст. 4 ЖК закона подобного рода положения актов региональных органов могут применяться лишь в части, не противоречащей ЖК РФ и должны быть приведены в соответствие с ним.

Возможность перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение предусмотрена законодательством Российской Федерации. Необходимо учитывать, что не каждое помещение может быть переведено из одной категории в другую¹.

ЖК РФ установил перечень оснований для отказа в переводе помещений. Рассмотрим каждый конкретный случай отказа в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение.

1) непредставление собственником помещения в соответствующий орган местного самоуправления документов, предусмотренных п. 2 ст. 23 ЖК РФ². В данном случае орган местного самоуправления принимает решение об отказе собственнику в выдаче разрешения на перевод жилого помещения в нежилое помещение, и наоборот;

¹ Угрюмов А. Как оспорить решение об отказе в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение? Жилищное право. 2014. № 2. С. 41 - 50.

² Балтутите И.В., Витвицкая В.Р., Гончаров А.И. и др. Жилищное право: учебник. М.: Юриспруденция, 2016. С. 528.

2) представление собственником помещения документов в ненадлежащий орган местного самоуправления или в иной орган, к компетенции которого не отнесены вопросы перевода помещений¹;

3) наличие условий, при которых перевод помещения не допускается (эти условия предусмотрены в ст. 22 ЖК РФ). Например, отсутствие отдельного от общего подъезда входа в нежилое помещение или отсутствие технической возможности сделать такой вход. Основанием отказа может быть и тот факт, что переводимое в нежилое жилое помещение в многоквартирном доме расположено не на первом этаже, а непосредственно под переводимым помещением расположено жилое помещение;

4) несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства. Разработка проекта перепланировки, переустройства и (или) переоборудования должна осуществляться компетентной организацией, имеющей соответствующую лицензию. При разработке проекта должны быть учтены технические, противопожарные и иные требования, предъявляемые к помещениям².

Не допускается перевод жилых помещений в нежилые:

- для размещения объектов, оказывающих вредное воздействие на человека и запрещенных п. 4.10 - 4.15 СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»³;

- для размещения складов, камер хранения и других пожароопасных помещений, запрещенных СНиП 2.08.02-89 «Общественные здания и сооружения»⁴;

- если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям,

¹ Балтутите И.В., Витвицкая В.Р., Гончаров А.И. и др. Жилищное право: учебник. М.: Юриспруденция, 2016. С. 528.

² Угрюмов А. Как оспорить решение об отказе в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение? Жилищное право. 2014. № 2. С. 41 - 50.

³ Балтутите И.В., Витвицкая В.Р., Гончаров А.И. и др. Жилищное право: учебник. М.: Юриспруденция, 2016. С. 528.

⁴ Там же.

или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению¹;

- если переводимое помещение используется в качестве места проживания собственником квартиры, либо иными лицами даже частично;

- если переводимое жилое помещение обременено правами третьих лиц;

- если переводимая квартира расположена выше первого этажа, и под ней располагаются данной помещения являющиеся жилыми;

- если жилое помещение не находится в наемном доме социального использования.

В случае отказа в переводе жилого помещения в нежилое, заявитель имеет право обжаловать данное решение в судебном порядке. Заявление в суд в случае обжалования решения об отказе в переводе помещения должно содержать:

1) ссылку на обжалуемое решение об отказе в переводе жилого помещения в нежилое помещение, и наоборот²;

2) обстоятельства, ссылающиеся на соблюдение условий жилищного законодательства;

3) обстоятельства, свидетельствующие о передаче в соответствующий орган местного самоуправления документов, необходимых для перевода жилого помещения в нежилое помещение, и наоборот (если обязанность по представлению возложена на заявителя)³;

4) акт приемочной комиссии (в случае проведения переустройства, перепланировки или иных работ);

¹ Балтутите И.В., Витвицкая В.Р., Гончаров А.И. и др. Жилищное право: учебник. М.: Юриспруденция, 2016. С. 528.

² Угрюмов А. Как оспорить решение об отказе в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение? Жилищное право. 2014. № 2. С. 41 - 50.

³ Там же.

5) обстоятельства, содержащие опровергающие основания отказа в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение.

В заявлении должны быть указаны доказательства, подтверждающие названные обстоятельства. Исковое заявление подписывается истцом или его представителем при наличии у него полномочий на подписание заявления и предъявление его в суд¹.

Таким образом, основания для отказа в переводе жилого помещения в нежилое собраны в конкретном перечне, представленном в ЖК РФ. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое не нашедший отражения в нормативно-правовых актах является незаконным. Также собственник имеет право обжаловать решение суда об отказе в переводе помещения. Судебная практика по переводам жилых помещений в нежилые, сходится как раз к оспариванию отказов по переводам. Поскольку процедура перевода имеет некоторые трудности связанные в основном с переводом помещений находящихся в многоквартирных домах, а именно непредставление согласия собственников жильцов, несоответствие плана перепланировки переводимой квартиры, предлагается усовершенствовать ЖК РФ в части переводов жилых помещений в нежилые.

2.2 Ответственность за перевод жилого помещения в нежилое

Основной мерой привлечения лиц к ответственности за перевод жилых помещений в нежилые является административная ответственность.

Возможно несколько случаев применения административной ответственности к лицам, осуществляющим перевод:

- самовольное переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений. В данном случае к лицам, осуществляющим самовольный перевод будет предусмотрена административная

¹ Угрюмов А. Как оспорить решение об отказе в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение? Жилищное право. 2014. № 2. С. 41 - 50.

ответственность по ст. 7.21 и 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях. Административная ответственность за самовольное переустройство предусматривает наказание в виде предупреждения или наложение штрафов в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей, а самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей. Процедуры по переустройству, перепланировке и (или) переоборудованию должны осуществляться специализированной организацией, действующей на основании предоставленной лицензии. Проектные работы должны отвечать требованиям строительных норм, санитарным и противопожарным требованиям. Судебная практика показывает, что проведение самовольных проектных работ по переустройству, перепланировке и (или) переоборудованию является нецелесообразным решением, оно не только влечет юридическую ответственность, но и предусматривает не малые затраты. При этом все понесенные затраты не принесут желаемого эффекта и могут повлечь дополнительные убытки, связанные с восстановлением перестроенной квартиры¹;

- случаи использования помещения не по целевому назначению. Законодательство устанавливает запрет на использование жилого помещения в предпринимательских целях. Подобного рода нарушения предусматривают гражданско-правовую ответственность по ст. 293 гражданского кодекса Российской Федерации, согласно этой статье не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. В случае оборудования в жилом помещении офиса и иного коммерческого объекта, законодатель помимо предусмотренной законом ответственности, налагает на собственника обязательства по возвращению помещения в его первоначальное состояние.

¹ Пау С. Перевод квартиры в магазин. Неясности с документами. ЭЖ-Юрист. 2015. № 7. С. 10.

Исключение составляют лица, осуществляющие профессиональную деятельность «на дому» (в частности, это касается лиц, занимающихся научной, творческой, преподавательской деятельностью и пр.), и лица, занимающиеся индивидуальной предпринимательской деятельностью.

В силу п. 4.10 СНИП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» невозможен перевод жилого помещения в нежилое для размещения следующих объектов:

- магазинов по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;
- предприятий питания и досуга с числом мест более 50 общей площадью более 250 кв. м и с музыкальным сопровождением;
- автоматических телефонных станций общей площадью более 100 кв. м, трансформаторных подстанций;
- общественных уборных, похоронных бюро и др.

В настоящее время на практике весьма распространены случаи устройства в жилых помещениях мини-гостиниц (хостелов), организованных по системе койко-место. По существу это также противоречит целевому использованию таких помещений, т.к. гостиничный фонд относится к разряду уже помещений нежилых. Хостел есть гостиница, согласно Национальному стандарту, деятельность по оказанию гостиничных услуг может осуществляться лишь после перевода жилого помещения в нежилое.

Хостелы не являются объектами жилищных прав, а являются способом размещения. На сегодняшний день существуют проблемы правового регулирования в области использования и устройства хостелов, это связано с тем, что отсутствует проработанная нормативно-правовая база для регулирования данных отношений. При этом также сложно соотнести хостел с другими средствами размещения, поскольку это определение не относится к какой либо категории помещений.

Исходя из вышесказанного, можно сделать следующие выводы: необходимо разграничить понятия гостиничные услуги и наем жилого

помещения. В законодательстве гостиница названа помещением, в котором гражданин проживает временно и которое выступает в качестве места его пребывания¹. Факт такого проживания и дает основание думать, что указанные отношения можно урегулировать в рамках жилищного законодательства. Однако попытки использовать в данном случае исключительно конструкцию договора коммерческого найма никак не позволяют разрешить ситуацию². Также необходимо дополнить нормативно-правовую базу и определить правовое положение хостелов.

Для того, чтобы перевести жилое помещения в нежилое с целью создания там хостела, необходимо оборудовать отдельный вход в нежилое помещение. Отдельный вход затрагивает фасад дома, часть земельного участка. При этом лицо осуществляющее перевод затрагивает права собственников данного жилого дома, что уменьшает размер общего имущества, следовательно, нужно согласие всех собственников дома. Данная ситуация является проблематичной, поскольку собственники домов не охотно поддерживают инициативу создания хостелов, при этом суд чаще становится на сторону жильцов, проживающих в доме. Требования о прекращении деятельности незаконно организованной гостиницы, о запрете эксплуатации квартиры для оказания гостиничных услуг удовлетворяются судом практически безоговорочно.

Нельзя не отметить, что хостел является одним из самых дешевых способов временного проживания, но при этом многие существующие хостелы не отвечают стандартам качества. Очевидно и то, что в случае запрета этот бизнес продолжит свое существование, только уже в тени легально работающего бизнеса.

¹ Российская газета. 1993. 10 августа.

² *Суслова С.И.* Хостелы: проблемы правового регулирования. Туризм: право и экономика. 2016. № 2. С. 3 - 6.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Судебная практика по спорам связанным с переводом жилого помещения в нежилое, сходится в основном к оспариванию отказов в переводе. Как показывает судебная практика, органы местного самоуправления часто отказывают собственникам в переводе жилых помещений в нежилые, поэтому собственникам приходится оспаривать решения в судебных органах. Процедура перевода не проста, как кажется на первый взгляд, на практике встречается множество подводных камней, в связи с чем, собственники часто сталкиваются с отказами при переводе. ЖК РФ предусматривает четыре случая, при которых допускается отказ в переводе жилого помещения в нежилое. Следовательно, во всех остальных случаях органы местного самоуправления обязаны принять решение о переводе жилого помещения в нежилое помещение.

Одним из часто встречающихся споров при переводе жилого помещения является неполучение лицом осуществляющим перевод жилого помещения в нежилое согласия собственников многоквартирного дома, в случаях, когда затрагивается общее имущество многоквартирного дома. В связи с этим, необходимым условием для перевода жилого помещения в нежилое, будет являться получение согласия всех, либо части собственников многоквартирного дома.

Так, по делу № А51-6198/2015 администрация г. Арсеньева Приморского края обосновала свой отказ в выдаче решения на перевод нежилого помещения в жилое следующим образом: независимо от того, является ли переоборудование жилого помещения реконструкцией или перепланировкой, в случае, если такое переоборудование влечет за собой использование общего имущества собственников многоквартирного дома, необходимо получение согласия всех собственников общего имущества.

Суд кассационной инстанции указал, что в спорной ситуации крыльцо и отдельный вход являются существующими, находятся в настоящее время в пользовании собственников жилого дома и не будут подвергнуты каким-либо

конструктивным изменениям. Из этого следует что, перевод спорного жилого помещения в нежилое не затронет общее имущество собственников помещений многоквартирного дома¹.

По делу № 73-КГ15-8/2015 администрация г. Улан-Удэ аргументировала свой отказ в переводе помещения из жилого в нежилое ссылаясь на следующие доводы: заявителем не соблюдены условия перевода, а именно права собственников помещений дома на уменьшение общего имущества в многоквартирном доме.

Верховный Суд РФ определил: суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу о том, что основания для удовлетворения заявленных требований у суда первой инстанции отсутствовали. Исходя из того, что перевод жилого помещения, принадлежащего заявителю, в нежилое помещение повлечет за собой частичное разрушение внешней стены многоквартирного дома и также затронет часть придомовой территории, относящийся к общему имуществу собственников многоквартирного дома, то в данном случае в необходимо было предварительное согласие собственников помещений в этом доме².

Еще одним основанием для перевода жилого помещения в нежилое, является подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переоборудования или перепланировки переводимого помещения, в случае если данная процедура для перевода считается необходимой.

Так, по делу № 4га6227/2016 Ш. обратилась в Мосжилинспекцию г. Москвы с заявлением, в котором просила согласовать проект переустройства и перепланировки квартиры, предусматривающий устройство

¹ Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 11.11.2015 № Ф03-4763/2015 по делу № А51-6198/2015. URL: <https://rospravosudie.com/court-as-primorskogo-kрая-s/judge-tursunova-yu-s-s/act-319440002/>

² Определение Верховного Суда РФ от 09.09.2015 № 73-КГ15-8. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=439180&dst=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=&SORTTYPE=0&rnd=263249.790922280&ts=202650643709179784822655503&SEARCHPLUS=%CE%EF%F0%E5%E4%E5%EB%E5%ED%E8%E5%20%C2%E5%F0%F5%EE%E2%ED%EE%E3%EE%20%D1%F3%E4%E0%20%D0%D4%20%EE%F2%2009.09.2015%20%B9%2073-%CA%C315-8.%20&SRD=true#0>

дополнительных оконных проемов в квартире, на что был получен отказ. Мосжилинспекция обосновала свой отказ следующим образом: необходимо представить решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о передаче в пользование части общего имущества, используемого при переустройстве и перепланировке по форме установленной Мосжилинспекцией.

Судебная коллегия, проверяя решение суда в апелляционном порядке, с указанным выводом суда первой инстанции не согласилась, ссылаясь на следующие доводы: перепланировка помещения будет произведена в пределах границ квартиры, в связи с этим общее имущество многоквартирного дома не будет затронуто, также проведенные работы соответствуют проекту¹.

По делу № 33а-3367/2017 мэрия г.Тольятти отказала в переводе квартиры в нежилое помещение, ссылаясь на то, что переустройство и перепланировка в указанном помещении выполнены самовольно, проект переустройства и перепланировки не соответствует требованиям законодательства. Судебная коллегия определила: при наличии самовольной перепланировки и отсутствии акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки, изменение статуса помещения невозможно. При таких обстоятельствах распоряжение мэрии г. Тольятти об отказе в переводе жилого помещения в нежилое, по заявленному в нем мотиву, является правильным².

По делу № 33- 2913/2017, К обратился в суд с иском к администрации ГО Карпинск в обоснование указал, что ему на праве собственности принадлежит квартира, которую он перевел в нежилое помещение, сделав в нем реконструкцию. С осени 2014 года в квартире истца на стенах стали

¹ Определение Московского городского суда от 29.06.2016 № 4га-6227/2016. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1555908#0>

² Апелляционное определение Самарского областного суда от 24.03.2017 № 33-2913/2017 URL: <https://rospravosudie.com/court-samarskij-oblastnoj-sud-samarskaya-oblast-s/act-554374867/>

появляться трещины с отслоением обоев от стены, согласно акту ООО «УК «Дом» причиной возникновения трещин на стенах стал демонтаж стен и отопительного очага в квартире расположенной на первом этаже.

Таким образом, суд первой инстанции пришел к следующему решению: требования истца оставил без удовлетворения. При таких обстоятельствах, оснований для отмены или изменения решения по доводам апелляционной жалобы судебная коллегия не усматривает¹.

Судебные органы при рассмотрении споров, связанных с размещением хостелов в многоквартирных домах, склонны принимать решения об отказе в их размещении. Свою позицию суд аргументирует тем, что данная деятельность не попадает под исключения ст. 17 ЖК РФ, данная статья допускает лишь осуществление какой-либо профессиональной или предпринимательской деятельности и совместно с собственным проживанием.

В судебной практике существует огромное количество споров по данной теме. Так, по делу № 33-47575/2016 Останкинский межрайонный прокурор города Москвы обратился в суд с иском в интересах неопределенного круга лиц к Ш. об устранении нарушений порядка использования жилым помещением (квартирой), принадлежащей на праве собственности, обязанности прекращения деятельности при использовании квартиры под гостиницу (хостел). Суд определил: поскольку указанное жилое помещение в нежилое в установленном законом порядке не переводилось, осуществление предпринимательской деятельности по предоставлению гостиничных услуг в данной квартире является незаконным, нарушает права и законные интересы соседей по многоквартирному дому².

¹ Апелляционное определение Свердловского областного суда от 16.02.2017 по делу № 33-2913/2017. URL: <http://sudact.ru/regular/doc/t0idvYj5AtHC/>

² Апелляционное определение Московского городского суда от 24.11.2016 по делу № 33-47575/2016. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1844860#0>

Но в судебной практике имеются случаи, когда суд разрешает использовать квартиры в качестве временного размещения в них граждан, то есть использования квартир в качестве хостелов.

Так по делу № 33-10775/2016 В., Р. обратились в суд с иском о прекращении деятельности мини-гостиницы (хостела), в своем заявлении они указали, что они являются собственниками квартир, находящихся в одном подъезде с квартирой, в которой располагается мини-гостиница (хостел). Ответчик Б.Д. зарегистрировался как индивидуальный предприниматель и обустроил в квартире мини-гостиницу (хостел). Суд определил: размещение в квартире хостела не меняет целевого назначения данного помещения, поскольку оно остается в использовании в качестве жилого, предназначено для проживания граждан, пусть и временного. Такое использование не означает размещения в квартире предприятия, учреждения, организации и потому не требует перевода его из жилого в нежилое. Суд первой инстанции сделал правильный вывод, что действующее законодательство не содержит запрета, на размещение хостела в квартирах, расположенных в МКД, при условии, что тем самым не нарушаются требования ЖК РФ¹.

По делу № АКПИ15-1535/2016 Дьячков Е.В. обратился в Верховный Суд Российской Федерации с административным иском о признании недействующим пункта 4.1 ГОСТ Р 56184-2014 в части, допускающей размещать хостел в квартире или нескольких квартирах одного здания и иметь общий подъезд с соседями (собственниками или нанимателями других квартир, расположенных в том же подъезде), ссылаясь на то, что предусмотренное оспариваемым положением размещение хостела в квартире многоквартирного дома является самостоятельным видом деятельности, направленной исключительно на извлечение прибыли, а не на

¹ Апелляционное определение Самарского областного суда от 07.09.2016 по делу № 33-10775/2016. URL: <https://rospravosudie.com/court-samarskij-oblastnoj-sud-samarskaya-oblast-s/act-533995811/>

удовлетворение нужд собственника квартиры. Суд определил: действующее законодательство не содержит императивных норм, запрещающих размещение хостелов в жилых многоквартирных домах. Доводы административного истца основаны на ошибочном толковании национального стандарта [ГОСТ Р 56184](#) как нормативного правового акта, а потому не могут быть признаны состоятельными¹.

Немаловажным условием для осуществления перевода жилого помещения в нежилое является также его соответствие видам разрешенного использования. Так, например, по делу № 89-КГ15-9 В.А. обратился в суд с заявлением о признании незаконным отказа Управы Центрального административного округа администрации г. Тюмени в переводе жилого помещения в нежилое. Суду известно, что В.А. на праве собственности принадлежат 4-этажный жилой дом и земельный участок с разрешенным использованием под индивидуальный жилой дом и хозяйственно-бытовые строения. Суд аргументировал свой отказ в переводе жилого помещения в нежилое в связи с тем, что вид использования объекта недвижимости в случае его перевода из жилого в нежилое вступает в противоречие с основными и вспомогательными видами разрешенного использования занятого этим объектом земельного участка, и нарушает положения указанных выше норм права².

По делу № 33-5042/2016 М. обратилась с иском к администрации г. Пятигорска о признании нежилого здания жилым с правом регистрации по месту жительства. В обоснование заявленных требований ссылалась на следующее. Она является собственником нежилого здания и земельного участка, она обратилась в администрацию г. Пятигорска с заявлением о

¹ Решение Верховного Суда РФ от 03.03.2016 № АКПИ15-1535. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=461176&dst=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=&SORTTYPE=0&rnd=263249.2400926703&ts=72748192009822480269783771&SEARCHPLUS=%D0%E5%F8%E5%ED%E8%E5%20%C2%E5%F0%F5%EE%E2%ED%EE%E3%EE%20%D1%F3%E4%E0%20%D0%D4%20%EE%F2%2003.03.2016%20%B9%20%C0%CA%CF%C815-1535.%20&SRD=true#0>

² Определение Верховного Суда РФ от 10.11.2015 № 89-КГ15-9. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=444176#0>

переводе нежилого помещения в жилое с приложением всех необходимых документов. В рассмотрении заявления истицы отказано ввиду того, что садовый дом находится на участке, не предназначенном для индивидуального жилищного строительства, а также ввиду несоответствия инфраструктуры товарищества санитарным нормам и правилам¹.

¹ Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 26.07.2016 по делу № 33-5042/2016. URL:
<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1583125#0>

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Перевод жилого помещения в нежилое. Правовой аспект.

Занятие разработано для студентов высшего учебного заведения по специальности «Юриспруденция».

Дисциплина: Жилищное право.

Раздел дисциплины: Перевод жилого помещения в нежилое.

Форма занятия: лекция.

Метод обучения: объяснительно-иллюстративный.

Цель занятия: сформировать у студентов представление о переводе жилого помещения в нежилой фонд.

Задачи:

- 1) разъяснить понятие жилого помещения и рассмотреть основные требования к жилому помещению;
- 2) сформировать у учащихся знания о порядке и условиях перевода жилого помещения в нежилое;
- 3) изучить основные понятия темы и процесс перевода жилого помещения в нежилой фонд.

План занятия (80 мин.).

1. Организационный момент (5 минут).

1.1. Цель занятия (2 минуты).

1.2. Актуальность темы занятия (8 минут).

2. Основное содержание занятия (60 минут).

2.1. Понятие жилого помещения и основные требования предъявляемые к нему (15 мин.).

2.2. Порядок и условия перевода жилого помещения (25 мин.).

2.3. Основания для отказа и ответственность за перевод жилого помещения в нежилое (20).

3. Подведение итогов (5 минут).

3.1. Вопросы для закрепления материала (8 минут).

3.2. Общий вывод (2 минуты).

Ход занятия:

1. Организационный момент.

1.1. Цель: познакомиться с процессом перевода жилого помещения в нежилой фонд. Нам необходимо вспомнить: понятие жилого помещения и основные требования, предъявляемые к жилому помещению.

1.2 Актуальность темы занятия: Исходя из современного состояния отечественного рынка жилья, характеризующегося быстрым развитием городской инфраструктуры, возрастает интерес к переводу жилых помещений находящихся на первых этажах жилых домов в нежилые, с целью последующего размещения на них точек сбыта продукции, офисов, развлекательных заведений и прочего. Квартиры на первых этажах малоинтересны в плане проживания, поскольку не позволяют их владельцам в полной мере насладиться тишиной и покоем. Однако в качестве мест размещения магазинов, ресторанов, мастерских, парикмахерских и иных коммерческих объектов такие квартиры вполне подходят.

2. Основное содержание занятия.

2.1. Понятие жилого помещения и основные требования предъявляемые к нему (15 мин.).

Понятие «жилище», используемое в статье 25 Конституции РФ, шире понятия «жилое помещение» и имеет, скорее, социально-политическое, чем юридическое значение.

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (п. 2 ст. 15 ЖК РФ).

Учащимся предлагается записать следующий материал:

Жилищный кодекс РФ называет ряд признаков жилого помещения: недвижимый характер, изолированность и пригодность для постоянного проживания граждан (соответствие установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства),

наличие которых у помещения позволяет обрести ему правовой режим жилого помещения.

Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, регламентируются Положением, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

Указанное Положение содержит следующие требования к жилому помещению:

1. В Положении дается перечень и достаточно подробно раскрывается сущность технических требований к жилому помещению. В частности, это такие требования:

основания, ограждающие и несущие конструкции жилого дома, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не должны иметь разрушения и повреждения, приводящие к их деформации или образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом, должны находиться в работоспособном состоянии; жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещением, хозяйственно-питьевым и горячим водоснабжением, водоотведением, отоплением и вентиляцией, а в газифицированных районах также и газоснабжением);

инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности;

жилое помещение, равно как и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения;

наружные ограждающие конструкции жилого помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны иметь теплоизоляцию, обеспечивающую в холодный период года относительную влажность в межквартирном коридоре и жилых комнатах не более 60 процентов, температуру отапливаемых помещений не менее +18 градусов по Цельсию, а также изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающие отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях нецветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующие накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;

жилые помещения, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем при помощи конструктивных средств и технических устройств;

доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта;

и другие.

3. «Изолированность жилого помещения» подразумевает наличие в жилом помещении отдельного входа, т.е. отсутствие необходимости проходить через чужие жилые (или иные) помещения.

2.2. Порядок и условия перевода жилого помещения (25 мин.).

Перевести жилое помещение в нежилое можно, если соблюдаются следующие условия:

- помещение принадлежит вам на праве собственности и расположено на первом этаже здания. Разрешается переводить помещения, находящееся на втором этаже и выше, при условии, что под ними расположены нежилые помещения;

- наличие отдельного входа, изолированного от лестничных площадок и входа в подъезд. Если отдельного входа нет, то должна существовать возможность его построить;

- помещение должно находиться в собственности, переводить помещения находящиеся в социальном найме или аренде не допускается;

- переводимое помещение не должно использоваться в качестве места постоянного проживания ни собственником помещения, ни иным гражданином;

- жилое помещение не должно быть обременено правами каких-либо лиц;

- переводимое помещение не должно являться частью другого жилого помещения (к примеру, помещение в коммунальной квартире не подлежит переводу).

Процедура перевода жилого помещения в нежилое помещение осуществляется органом местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством. Перевод производится на основании заявления собственника жилого помещения или его представителя. Жилищный кодекс определяет закрытый перечень документов, прилагаемых к заявлению о переводе:

1) документы устанавливающие право собственности на переводимое помещение (оригиналы или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии) договоры подтверждающие факт перевода жилого помещения в собственность;

2) технический паспорт переводимого помещения;

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

4) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (данный документ требуется в том случае, если переустройство и (или)

перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве нежилого).

Обязательными являются только заявление и проект переустройства, технический паспорт, поэтажный план дома и правоустанавливающие документы могут быть не представлены заявителем. В таком случае они будут запрошены муниципальным органом осуществляющим перевод помещений, в соответствующих организациях самостоятельно. Орган осуществляющий перевод не имеет право запрашивать какие либо иные документы, помимо выше перечисленных.

Процедура перевода жилого помещения в нежилой фонд осуществляется по следующему алгоритму:

1) необходимо 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 будущее нежилое помещение. Для этого целесообразно обратиться в специализированную организацию, имеющую допуск к проектным работам. Если данные действия затрагивают часть общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (речь идет прежде всего об оборудовании отдельного входа), то в силу ч. 2 ст. 40 ЖК РФ нужно получить их согласие в форме решения общего собрания собственников многоквартирного дома;

2) собрать пакет необходимых для перевода документов и обратиться в соответствующий орган исполнительной власти для принятия решения;

3) решение о переводе или об отказе в переводе помещения 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 . В случае отказа в переводе, заявитель может обжаловать решение в суде не позднее трех

месяцев со дня, когда заявителю стало известно о нарушении его прав (ч. 1 ст. 218, ч. 1 ст. 219 КАС РФ);

Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения выдает или направляет заявителю по адресу, указанному в заявлении, документ, подтверждающий принятие того или иного решения. Вместе с выдачей или направлением заявителю документа о принятии решения, соответствующий орган информирует собственников помещений, примыкающих к помещению, о принятии того или иного решения.

Документ, подтверждающий окончание перевода помещения, является основанием для использования этого помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ. Если требуется, то основанием является завершение переустройства и (или) перепланировки .

4) провести переустройство и (или) перепланировку, основанием для этого является вышеуказанное решение. При необходимости проведения переустройства и (или) перепланировки орган, осуществляющий перевод, также формирует приемочную комиссию (п. 9 ст. 23 ЖК РФ), задачей которой являются проверка выполненных в помещении работ и вынесение акта приемочной комиссии, который подтверждает выполнение нужных для осуществления перевода помещения работ.

В случае если перепланировку, переустройство и (или) реконструкцию помещений невозможно осуществить без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на проведение подобной процедуры должно быть получено согласие всех собственников помещений многоквартирного дома.

5) далее следует обратиться в кадастровую палату, чтобы зафиксировать проведенные изменения в государственном кадастре

недвижимости. При этом необходимо предоставить технический план, подготовленный по итогам проведенных изменений.

б) зарегистрировать право на переведенное помещение в Росреестре. Для этого необходимо предоставить соответствующее заявление и документ, удостоверяющий личность, а также оплатить госпошлину. Остальные документы Росреестр запрашивает самостоятельно. Регистрация права осуществляется в срок не позднее 10 рабочих дней со дня приема заявления и необходимых документов .

2.3. Основания для отказа и ответственность за перевод жилого помещения в нежилое (20 мин.).

ЖК РФ установил перечень оснований для отказа в переводе помещений. Рассмотрим каждый конкретный случай отказа в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение.

1) непредставление собственником помещения в соответствующий орган местного самоуправления документов, предусмотренных п. 2 ст. 23 ЖК РФ. В данном случае орган местного самоуправления принимает решение об отказе собственнику в выдаче разрешения на перевод жилого помещения в нежилое помещение, и наоборот;

2) представление собственником помещения документов в ненадлежащий орган местного самоуправления или в иной орган, к компетенции которого не отнесены вопросы перевода помещений;

3) наличие условий, при которых перевод помещения не допускается (эти условия предусмотрены в ст. 22 ЖК РФ). Например, отсутствие отдельного от общего подъезда входа в нежилое помещение или отсутствие технической возможности сделать такой вход. Основанием отказа может быть и тот факт, что переводимое в нежилое жилое помещение в многоквартирном доме расположено не на первом этаже, а непосредственно под переводимым помещением расположено жилое помещение;

4) несоответствие проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства. Разработка проекта перепланировки, переустройства и (или) переоборудования должна осуществляться компетентной организацией, имеющей соответствующую лицензию. При разработке проекта должны быть учтены технические, противопожарные и иные требования, предъявляемые к помещениям.

Не допускается перевод жилых помещений в нежилые:

- для размещения объектов, оказывающих вредное воздействие на человека и запрещенных п. 4.10 - 4.15 СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»;

- для размещения складов, камер хранения и других пожароопасных помещений, запрещенных СНиП 2.08.02-89 «Общественные здания и сооружения»;

- 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 используется в качестве места проживания собственником квартиры, либо иными лицами даже частично;

- если переводимое жилое помещение обременено правами третьих лиц;

- если переводимая квартира расположена выше первого этажа, и под ней располагаются данной помещения являющиеся жилыми;

- если жилое помещение не находится в наемном доме социального использования.

3. Подведение итогов (5мин.).

3.1. Вопросы для закрепления материала всей лекции:

1. Разделите понятия жилище и жилое помещение?
2. Назовите основания для отказа в переводе жилого помещения в нежилое?

3. Какие бывают формы ответственности за самовольный перевод жилого помещения?

3.2. Общий вывод по изложенному материалу (2 мин.):

В ходе исследования была выявлена разница между понятиями жилое помещение и нежилое помещение. Основным различием между данными понятиями является их целевое использование, если жилое помещение используется в качестве места для постоянного проживания граждан, то нежилое помещение не предназначено для проживания в нем граждан. При этом жилые и нежилые помещения могут находиться в частной собственности любых субъектов права независимо от их формы. Как для жилого помещения, так и для нежилого помещения установлены соответствующие требования и нормы, которые нашли отражение в нормативно-правовых источниках. Оба объекта жилищных прав являются недвижимым имуществом.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе проведенного исследования удалось сформулировать некоторые выводы, которые могли бы усовершенствовать жилищное законодательство в части переводов жилого помещения в нежилое. Так была выявлена разница между понятиями жилое помещение и нежилое помещение, основным различием между данными понятиями является их целевое использование, если жилое помещение используется в качестве места для постоянного проживания граждан, то нежилое помещение не предназначено для проживания в нем. При этом жилые и нежилые помещения могут находиться в частной собственности любых субъектов права независимо от их формы. Как для жилого помещения, так и для нежилого помещения установлены соответствующие требования и нормы, которые нашли отражение в нормативно-правовых источниках.

Хотелось бы заметить, что для проведения процедуры перевода жилого помещения в нежилое лучше заранее обратиться и получить консультацию о возможности такого перевода в орган местного самоуправления, полномочном принимать решения о переводе помещений. Случаи самовольного переустройства жилого помещения для дальнейшего его перевода в нежилое, на практике встречаются довольно часто, но как выяснилось это не способ сэкономить время, а тем более денежные средства. При проведении работ по реконструкции или перепланировке жилого помещения связанных с его дальнейшим переводом в нежилое помещение, лучше привлечь специалистов из этой области. Огромное количество отказов связано именно с несоответствием плана перепланировки или переоборудования, большинство допускают ошибки при проведении именно этой процедуры, не учитывая некоторые особенности. При проведении работ по перепланировке в целях изменения назначения жилого помещения необходимо убедиться в том, что своими действиями вы не уменьшите общее имущество собственников многоквартирного дома, или каким-либо образом

не ухудшите общедомовое имущество, поскольку в таком случае, вам придется столкнуться с отказом в проведении процедуры перевода.

Также в ходе работы была затронута тема специфики хостелов, поскольку в законодательстве нет определенной нормативно-правовой базы регулирующей данное понятие, предлагается классифицировать данное понятие, дать ему определенное правовое положение. Проблемой данного явления становится невозможность его соотношения с иными средствами размещения. В связи с этим предлагается упростить процедуру перевода жилого помещения в нежилое помещение с целью дальнейшего его использования в качестве хостела. Поскольку помещение будет использоваться в дальнейшем для временного проживания, для перевода потребуется только обустройство отдельного входа и получение согласия со стороны собственников жилых помещений указанного дома, это позволило бы на законодательном уровне регулировать деятельность хостелов, поскольку данный вид размещения на сегодняшний день является одним из самых распространённых.

Также необходимо произвести корректировку механизма перевода жилого помещения в нежилое, в части переводов жилых помещений находящихся в многоквартирном доме. Поскольку при осуществлении процедуры перевода затрагивается общее имущество собственников многоквартирного дома, нередко возникают проблемы с получением их согласия на перевод. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме просто обязан быть представлен вместе с заявлением на перевод и проектом переустройства. Иначе процедура выдачи разрешения на перевод утрачивает смысл. Возникают ситуации, при которых собственники не хотят давать свое согласие на перевод жилого помещения. Лицо, осуществляющее перевод может собрать пакет документов, соблюсти все условия и столкнуться с подобной проблемой, когда собственники не хотят давать своего согласия на подобный перевод. Данная ситуация требует урегулирования, на данном этапе стороны могут злоупотреблять своими

правам, обращаться в суд, но при этом проблема так и останется не разрешенной.

Что касается анализа правоприменительной практики, то он основывается в основном на оспаривании отказов в переводе жилых помещений. Практика показывает, что органы местного самоуправления не стремятся идти навстречу лицам осуществляющим перевод. Данная процедура на первый взгляд не так проста, как может показаться, поскольку требует огромного количества времени. Для успешного осуществления процедуры перевода помимо заявленных законодателем требований потребуются также согласие собственников жилья. При проведении процедуры перевода все же следует привлекать дополнительных специалистов и заранее получать консультацию органов местного самоуправления о переводе конкретного помещения.

В ходе выполнения дипломной работы была достигнута поставленная цель, и выполнены необходимые задачи.

На сегодняшний день процедура перевода жилого помещения в нежилое помещение является не просто способом получения коммерческой выгоды, но и способом улучшения жилищных условий граждан. Квартиры, расположенные на первом этаже пригодны скорее для размещения в них коммерческих объектов, нежели для проживания в них граждан. Одним из положительных моментов является размещение в шаговой доступности необходимых для граждан объектов услуг и сервиса.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 дек.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Российская газета. 2005. 12 января.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Российская газета. 1994. 8 декабря.

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 17.04.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 18.05.2017) // Российская газета. 2001. 31 декабря

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017) // Российская газета. 2004. 30 декабря.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017) // Российская газета. 2015. 17 июля.

Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 03.04.2017) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // Российская газета. 2003. 8 октября.

Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ (ред. от 03.11.2015) «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» // Российская газета. 2006. 5 мая.

Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» // Российская газета. 2010. 30 июля.

Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 (ред. от 28.04.2017) «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» // Российская газета. 2008. 27 февраля.

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 02.08.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Российская газета. 2006. 10 февраля.

Судебная практика

Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 11.11.2015 № Ф03-4763/2015 по делу № А51-6198/2015 в отношении ИП Васина В.А. в связи с признанием незаконным отказа в переводе. // <https://rospravosudie.com/court-as-primorskogo-kрая-s/judge-tursunova-yu-s-s/act-319440002/>

Определение Верховного Суда РФ от 09.09.2015 № 73-КГ15-8 в отношении Раднаевой В.Б. в связи с признанием незаконным решения уполномоченного органа. // <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=439180&dst=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=&SORTTYPE=0&rnd=263249.790922280&ts=202650643709179784822655503&SEARCHPLUS=%CE%E F%F0%E5%E4%E5%EB%E5%ED%E8%E5%20%C2%E5%F0%F5%EE%E2%E D%EE%E3%EE%20%D1%F3%E4%E0%20%D0%D4%20%EE%F2%2009.09.2 015%20%B9%2073-%CA%C315-8.%20&SRD=true#0>

Определение Московского городского суда от 29.06.2016 № 4га-6227/2016 в отношении Ш. в связи с отказом в перепланировке и переустройстве жилого помещения. // <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1555908#0>

Апелляционное определение Самарского областного суда от 24.03.2017 № 33- 2913/2017 в отношении Раевской Л.С. в связи с отказом в

перепланировке жилого помещения. // <https://rospravosudie.com/court-samarskij-oblastnoj-sud-samarskaya-oblast-s/act-554374867/>

Апелляционное определение Свердловского областного суда от 16.02.2017 по делу № 33-2913/2017 в отношении 1 в связи с несоответствием проекту проведенных работ по реконструкции помещения. // <http://sudact.ru/regular/doc/t0idvYj5AtHC/>

Апелляционное определение Московского городского суда от 24.11.2016 по делу № 33-47575/2016 в отношении Останкинского межрайонного прокурора города Москвы в связи с устранением нарушений порядка пользования жилым помещением. // <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1844860#0>

Апелляционное определение Самарского областного суда от 07.09.2016 по делу № 33-10775/2016 в отношении Волгаевой Н.И. и Рачковской Т.М. в связи с прекращением деятельности мини-гостиницы (хостела). // <https://rospravosudie.com/court-samarskij-oblastnoj-sud-samarskaya-oblast-s/act-533995811/>

Решение Верховного Суда РФ от 03.03.2016 № АКПИ15-1535 в отношении Дьячкова Е.В. в связи с признанием частично недействующим пункта 4.1 национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 56184-2014 «Услуги средств размещения. Общие требования к хостелам». // <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=461176&dst=0&profile=0&mb=LAW&div=ARB&BASENODE=&SORTTYPE=0&rnd=263249.2400926703&ts=72748192009822480269783771&SEARCHPLUS=%D0%E5%F8%E5%ED%E8%E5%20%C2%E5%F0%F5%EE%E2%ED%EE%E3%EE%20%D1%F3%E4%E0%20%D0%D4%20%EE%F2%2003.03.2016%20%B9%20%C0%CA%CF%C815-1535.%20&SRD=true#0>

Определение Верховного Суда РФ от 10.11.2015 № 89-КГ15-9 в отношении Беличенко В.А. в связи с признанием незаконным отказа в переводе жилого помещения. // <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=444176#0>

Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 26.07.2016 по делу № 33-5042/2016 в отношении М. в связи с признании нежилого здания жилым. //

<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1583125#0>

Литература

Андрианов Н. Перевод квартиры в магазин. В интересах бизнеса // ЭЖ-Юрист. 2015. № 7. С. 5.

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.

Балтутите И.В., Витвицкая В.Р., Гончаров А.И. и др. Жилищное право: учебник / М.: Юриспруденция, 2016. 528 с.

Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016. 316 с.

Городов О.А., Губаева А.К., Долгополый М.Н. и др. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. О.А. Городова. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2012. 640 с.

Гуев А.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ. М., 2005. 480 с.

Денисенко Е. Перевод квартиры в магазин. Условия и процедура // ЭЖ-Юрист. 2015. № 7. С. 10.

Иншакова А.О., Ковалева О.А. Жилищное законодательство РФ и субъектов РФ: совместимость и пределы компетенции // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5 «Юриспруденция». 2016. № 1 (30). С. 106.

Киракосян С.А. Как из квартиры сделать офис // Юрист. 2012. № 10. С. 11.

Крашенинников П.В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016. 384 с.

Кузина М. Маленький отель - большие проблемы // Жилищное право. 2015. № 8. С. 93 - 103.

Лейба А. Практика ошибок при юридическом аудите (экспертизе) документов на приобретение жилого помещения // Жилищное право. 2014. № 4. С. 35 - 46.

Макеев П.В. О проблемах реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации при переводе жилого помещения в нежилое // Жилищное право. 2009. № 12. С. 68 - 69.

Макеев П.В. Об изменении правового режима жилого помещения в связи с непригодностью его для постоянного проживания граждан // Гражданин и право. 2014. № 7. С. 53 - 57.

Мачавариани И. Перевод квартиры в магазин. Механизм и законодательное регулирование // ЭЖ-Юрист. 2015. № 7. С. 4.

Миролюбова О. Г. О понятии жилого помещения, Вестник ЯрГУ. Серия Гуманитарные науки. 2015. № 1- URL: <http://www.j.uniya.ru/index.php/vyrgu/article/view/384/328>

Мыскин А.В. К вопросу о целевом использовании жилых помещений // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 32 - 36.

Никифорова Е.И. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое. 2009 № 9. С. 33.

Пац С. Перевод квартиры в магазин. Неясности с документами // ЭЖ-Юрист. 2015. № 7. С. 10.

Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. М.: Статут, 2006. С. 345.

Полиди Т.Д., Байкова Т.К., Игуменов Е.В. Развитие рынка апартаментов как пример неэффективной градостроительной политики // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 4. С. 70.

Прихожан М. Из жилого в нежилое // ЭЖ-Юрист. 2016. № 14. С. 16.

Русин А.А. Из нежилого в жилое! Перевод нежилого помещения в жилое помещение: анализ судебной практики // Жилищное право. 2012. № 9. С. 65 - 76.

Савина С.В. Оборот апартamentos в качестве жилья: направления совершенствования законодательства // Закон. 2015. № 4. С. 55 - 64.

Сорокина Ю. Особенности перевода жилых помещений в нежилые: подводные камни // Жилищное право. 2014. № 2. С. 21 - 39.

Угрюмов А. Как оспорить решение об отказе в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение? // Жилищное право. 2014. № 2. С. 41 - 50.

Черникова Е. Перевод квартиры в магазин. Препоны в северной столице // ЭЖ-Юрист. 2015. № 7. С. 11.

Шкарупа А. Перевод квартиры в магазин. В теории и на практике // ЭЖ-Юрист. 2015. № 7. С. 5