

«Подводные камни» перевода жилых помещений в нежилые

Предусмотренная Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) процедура перевода жилых помещений в нежилые помещения пользуется большой популярностью среди представителей малого и среднего бизнеса. Предприниматели приобретают квартиры, расположенные на первых этажах многоквартирных жилых домов с целью изменения впоследствии их статуса, позволяющего открывать в них офисы, магазины, аптеки, филиалы кредитных организаций и т.д.

Что нужно знать, прежде чем решиться на такой ответственный шаг как приобретение квартиры с целью изменения впоследствии ее статуса.

Процедура перевода жилого помещения в нежилое помещение регламентирована статьями 22-24 ЖК РФ. На территории г. Омска принятие решений о переводе жилого помещения в нежилое отнесено к компетенции администрации административного округа г. Омска по месту нахождения помещения, куда собственник жилого помещения обращается с заявлением непосредственно либо через МФЦ и предоставляет необходимые документы.

По результатам рассмотрения заявления и документов органом местного самоуправления принимается решение о переводе помещения из жилого в нежилое, затем заявителю направляется уведомление, которое подтверждает перевод помещения из одного состояния в другое и является основанием использования помещения в качестве нежилого. Если же для использования помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иные работы, завершение названных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений, который подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве нежилого помещения.

На первый взгляд, кажется, что процедура очень проста и не должна вызывать каких-либо сложностей, но на практике возникают определенные проблемы, не позволяющие оформить права на уже переведенные нежилые помещения, в связи с чем, такие объекты не могут быть вовлечены в гражданский оборот.

Во-первых, нужно знать при каких условиях перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается:

1. Если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц;

2. В наемном доме социального использования;

3. В целях осуществления религиозной деятельности;

4. Если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям, либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Например, если жилое помещение приобретается с использованием кредитных средств либо с рассрочкой платежа и при регистрации права собственности в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) внесена запись об ипотеке, либо в отношении объекта зарегистрирована договорная ипотека, переводить такое помещение нельзя. Однако ЖК РФ не возлагает на уполномоченные органы обязанности запрашивать сведения, содержащиеся в ЕГРН, об имеющихся обременениях в отношении переводимой квартиры при решении вопроса о возможности перевода, поэтому на практике администрации округов нередко принимают решения о переводе жилых помещений в нежилые при наличии зарегистрированных обременений. Собственник помещения должен понимать, что узаконить свои права в отношении объекта как нежилого в этом случае он не сможет. Поэтому прежде чем заняться вопросом перевода, необходимо запросить актуальные сведения, содержащиеся в отношении квартиры в ЕГРН, и при наличии зарегистрированных обременений решить вопрос с их погашением.

Во-вторых, перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже дома или выше первого этажа, но при условии, что помещения, расположенные непосредственно под переводимой квартирой, не являются жилыми.

В-третьих, перевод жилого помещения в нежилое помещение допускается с учетом соблюдения требований ЖК РФ и законодательства о градостроительной деятельности, и здесь возникает самая главная проблема, связанная с соблюдением требований действующего законодательства при оборудовании отдельного входа на месте существующего оконного проема, балкона (лоджии) в многоквартирном доме с одновременным возведением лестниц, устройством крылец.

В соответствии со ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, к которому в том числе относятся несущие конструкции дома, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом. В силу п. 3 ст. 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции. Причем, вопросы реконструкции объекта регламентируются не ЖК РФ, а Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

Поскольку при оборудовании отдельного входа осуществляется снос части стен фасада, имеющих ограждения лоджий (балконов), данные

работы влекут уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме. Кроме того, возведение лестниц, устройство крылец влечет уменьшение размера земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, как общего имущества многоквартирного дома и на указанные работы требуется согласие всех собственников помещений в данном доме. Госжилинспекция Омской области (далее – Госжилинспекция), являющаяся уполномоченным органом исполнительной власти Омской области, осуществляющим региональный государственный жилищный надзор, квалифицирует такие изменения в многоквартирном доме как реконструкцию многоквартирного дома, следовательно, такие работы должны регулироваться нормами ГрК РФ, а не ЖК РФ.

Реконструкция объекта капитального строительства осуществляется на основании разрешения на реконструкцию, выдаваемого на территории г. Омска департаментом архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска, в порядке, установленном ст. 51 ГрК РФ. После окончания реконструкции такой объект вводится в эксплуатацию на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в порядке, установленном ст. 55 ГрК РФ, департаментом строительства Администрации г. Омска. Данная процедура требует наличия у собственника совершенно иного пакета документов для получения соответствующих разрешений, чем при переводе из жилого помещения в нежилое, является более затратной, зачастую, не исполнимой в части получения стопроцентного согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, если многоквартирный дом является крупнопанельным или крупноблочным зданием, в таких домах вообще запрещено расширение и пробивание проемов, а также крепление к панелям наружных стен трамвайных, троллейбусных и другие оттяжек (п. 4.2.4.9 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170).

Поэтому, планируя приобретение жилого помещения в многоквартирном доме (в целях изменения в дальнейшем его статуса), в котором отсутствует отдельный самостоятельный вход, обеспечивающий доступ в данное помещение, а также доступ в иные жилые помещения, лучше отказаться от совершения такой сделки. Целесообразнее приобрести готовое нежилое помещение, введенное в эксплуатацию в составе объекта нежилого назначения или многоквартирного жилого дома в качестве самостоятельного нежилого помещения, либо рассмотреть вопрос об использовании существующего нежилого помещения на условиях аренды.

Если же такое помещение все же будет приобретено, а затем проведены работы по оборудованию в нем отдельного входа, то даже при наличии распорядительных актов администрации округа города о переводе жилого помещения в нежилое, при имеющихся признаках реконструкции многоквартирного жилого дома, внести сведения в ЕГРН будет невозможно.

Кроме того, по данной категории дел можно говорить о сформировавшейся в регионе судебной практике, которая складывается в

пользу органа регистрации (решения Первомайского районного суда г. Омска, вступившие в законную силу по делам № 2а-2133/2016, № 2а-4675/2016, № 2а-2418/2016, № 2а-3665/2016, № 2а-4710/2016). Суды квалифицируют работы по устройству нового изолированного входа на месте существующего балкона (лоджии) и (или) оконного проема как реконструкцию многоквартирного жилого дома.

**Анжелика Иванова,
заместитель начальника
отдела государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**