

Чибисов Евгений Иванович, студент
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
г. Белгород

Щичко Артем Сергеевич, студент
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
г. Белгород

Научный руководитель:
Земляченко Ярослав Владимирович,
Кандидат юридических наук,
Доцент кафедры гражданского права и процесса,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
г. Белгород

ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ

Аннотация: В данной научной статье подробно рассмотрены проблемы перевода жилого помещения в нежилое. Авторами уделено внимание законодательным требованиям и условия перевода.

Ключевые слова: жилое помещение, нежилое помещение, признаки, условия, проблемы, постоянное место проживания

Перевод жилого помещения в нежилое – процесс, регулируемый законодательством, позволяющий использовать квартиру или часть жилого дома в коммерческих целях. Он может быть привлекательным для предпринимателей, стремящихся открыть свой бизнес в удобном месте, и для собственников, желающих получить более высокую доходность от недвижимости.

Вопрос перевода жилого помещения в нежилое не теряет своей актуальности в силу наличия в практике соответствующих случаев. Начнем с понятия, под жилым помещением понимают изолированное, подлежащее измерению помещение, которое предназначено для проживания, являющееся недвижимым имуществом и признанное законодательством Российской Федерации, пригодным для постоянного проживания граждан, входящее в состав жилищного фонда РФ, на основании государственного учета в соответствующих органах, регулирующие данные отношения [3, с. 18].

Жилое помещение базируется на следующих признаках: изолированность, недвижимость имущества, пригодность для проживания и т.д.

Что же касается нежилого помещения, то пункт 1 ст. 141.4 ГК РФ признает под жилым помещением обособленную часть здания (сооружения), пригодную для целей, не связанных с проживанием граждан [1].

В рамках настоящего исследования будут рассмотрены проблемы реализации перевода жилого помещения в нежилое.

Условия перевода жилого помещения в нежилое закреплены в Жилищном кодексе РФ:

- Соответствие помещения установленным требованиям.
- Наличие возможности обеспечения изолированного входа в помещение.
- Соблюдение прав и законных интересов других жильцов дома [2].



Итак, на наш взгляд, следует выделить следующие проблемы реализации перевода жилого помещения в нежилое.

Одна из проблем возникает из-за расплывчатости понятия “место постоянного проживания”. Жилищный кодекс запрещает перевод жилого помещения в нежилое, если оно используется для постоянного проживания. Однако, определение этого понятия в ЖК РФ отсутствует, и лишь Гражданский кодекс содержит определение “места жительства”. Эта правовая неопределенность создает трудности при применении нормы о запрете перевода [4, с. 43].

Еще одна трудность связана с жесткими требованиями к переводимым помещениям. Для перевода необходимо, чтобы в помещении не были зарегистрированы права третьих лиц (кроме права собственности), и чтобы оно соответствовало всем действующим санитарным, противопожарным, строительным и другим нормам, предъявляемым к нежилым объектам. Это может потребовать значительных усилий по переводу помещения.

Распространенные проблемы при переводе связаны с ошибками в подготовке документов. Во-первых, неполный пакет документов из-за намеренного сокрытия или незнания требований может привести к затягиванию процесса. Во-вторых, неправильный выбор органа для подачи документов также может стать причиной отказа и, как следствие, увеличения сроков перевода. Тщательность и знание требований к документам и порядку их подачи критически важны.

Последняя проблема, которую мы выделим, разграничение прав собственника и общих прав жильцов многоквартирного дома. Жилищный кодекс РФ рассматривает многоквартирный дом как объект. Следовательно, собственник может переделать квартиру под нежилое помещение. Согласно статье 36 ЖК РФ, уменьшение общего имущества возможно только с согласия всех собственников через реконструкцию. Перевод квартиры в нежилое помещение требует перепланировки и переустройства с уменьшением общего имущества [5, с. 46].

Важно учитывать позицию Верховного Суда РФ относительно перевода квартиры в нежилое помещение. Суд настаивает на необходимости получения согласия всех собственников многоквартирного дома, а также на обязательном наличии отдельного выхода на улицу при проведении перепланировки. Это существенно усложняет процедуру перевода по сравнению с требованием согласия лишь большинства собственников.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что перевод жилого помещения в нежилое – сложный и многоэтапный процесс, сопряженный с рядом проблем. Однако при тщательной подготовке, грамотном планировании и обращении к квалифицированным специалистам, можно успешно реализовать этот проект и получить выгоду от использования недвижимости в коммерческих целях. Важно помнить, что каждый случай индивидуален, и успех мероприятия во многом зависит от конкретных обстоятельств и местоположения объекта недвижимости, которые могут посягать на отношения в области реализации жилищных прав.

Список литературы:

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации» от 21.10.1994 N 51-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.04.2025).
2. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025) // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.04.2025).
3. Пешкова, Т. В. Понятие и признаки жилого помещения // Отечественная юриспруденция, Томск, 2018. – С. 15-19.
4. Давыдов, Т.В., Прасков Д.А., Ковалева М.Д. Развитие правового регулирования перевода жилого помещения в нежилое // Юридическая наука. 2023. – С. 41-43.



5. Ефремов Е.Н., Минеев В. А., Наумкина А. В. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое: проблемы реализации // Символ науки: международный научный журнал. 2022. № 5–1. Ст. 44–48

