Алексеенко Родион Витальевич, студент,
Юридический институт ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный исследовательский университет», НИУ «БелГУ»,
Белгород, Россия

Научный руководитель:
Земляченко Ярослав Владимирович
к.ю.н., доцент, доцент кафедры гражданского права и процесса,
Юридический институт ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный исследовательский университет», НИУ «БелГУ»,
Белгород, Россия

ИЗМЕНЕНИЕ СТАТУСА ПОМЕЩЕНИЯ: ПЕРЕВОД ЖИЛОГО В НЕЖИЛОЕ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ.

Аннотация: В статье рассматриваются правовые аспекты изменения статуса помещений в Российской Федерации. Анализируются основания и порядок перевода жилых помещений в нежилые и наоборот, требования законодательства, а также судебная практика. Особое внимание уделено проблемным вопросам, возникающим при изменении функционального назначения помещений, и возможным путям их решения.

Ключевые слова: жилое помещение, нежилое помещение, перевод помещения, Жилищный кодекс РФ, градостроительные нормы.

В условиях динамичного развития городов и изменения потребностей общества вопрос изменения статуса помещений приобретает особую актуальность. Перевод жилых помещений в нежилые (например, для размещения офисов, магазинов) и нежилых в жилые (например, для создания апартаментов) регулируется нормами жилищного, градостроительного и административного законодательства.

Данная процедура требует соблюдения ряда условий, что нередко приводит к спорам между собственниками, органами власти и третьими лицами. В статье исследуются правовые основы перевода помещений, доктринальные подходы и практические проблемы.

Основным нормативным актом, регулирующим процедуру изменения статуса помещения, является Жилищный кодекс РФ (далее – ЖК РФ), в частности статьи 22–24. Дополнительные требования содержатся в Градостроительном кодексе РФ, Законе РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ», а также в региональных и муниципальных нормативных актах.

Рассмотрим подробнее условия перевода жилого помещения в нежилое. Согласно ст. 22 ЖК РФ, перевод жилого помещения в нежилое возможен при соблюдении следующих условий: помещение расположено на первом этаже или выше, но с возможностью оборудования отдельного входа; отсутствует обременение (ипотека, аренда и др.) без согласия заинтересованных лиц; помещение не является единственным жильем собственника; соблюдены санитарные, противопожарные и градостроительные нормы [2].

Процедура включает в себя подачу заявления в уполномоченный орган (обычно местную администрацию); предоставление пакета документов (технический паспорт, правоустанавливающие документы, проект переустройства); получение решения о переводе или отказе.

Однако при таких казалось бы простых требованиях, на практике встречаются существенные проблемы при прохождении процедуры перепланировки жилых помещений.

Так, например, в современном региональном законодательстве наблюдается отсутствие единообразия в требованиях регионов (например, в Москве и Санкт-Петербурге действуют дополнительные ограничения на подобные изменения) [7].

Кроме того, в ходе перепланировки жилого помещения в нежилое могут возникнут и межличностные конфликты, например, споры с соседями из-за изменения характера использования помещения, ведь использование помещения в качестве условного офиса может значительно повысить уровень шума или же инфраструктурную нагрузку (например, снизится количество парковочных мест) [8].

Однако иногда случаются ситуации, которые требуют перевести нежилое помещение в жилое соответственно. Данный процесс установлен в ст. 23 Жилищного кодекса Российской Федерации. Ст. 23 ЖК РФ устанавливает требования для перевода нежилого помещения в жилое, в которые включены соответствие санитарным и техническим нормам (наличие коммуникаций, естественного освещения); расположение в здании, пригодном для проживания (не в аварийном или подлежащем сносу); отсутствие ограничений по градостроительным регламентам [2].

Исходя из представленных требований лицо, занимающееся переоформлением, может встретится со следующими сложностями, а именно несоответствие самого помещения СНИПам и СП. Отметим, что при строительстве нежилых помещений используются совершенно другие особенности и проектировка из разнится с проектировкой жилого помещения. Соответственно, могут быть выявлены препятствия, которые не позволят перевести помещение в жилое – например высота потолков. В России действует СНиП (Строительные нормы и правила) 2.08.01-89 «Жилые здания» (утв. постановлением Госстроя СССР от 16 мая 1989 г. № 78), который регулирует минимальные стандарты для высоты потолков в жилых квартирах. В соответствии с этим стандартом, минимальная высота потолков в жилых комнатах должна быть не менее 2,5 метра, а для местностей (или, как их еще называют, климатических подрайонов) с более суровым климатом – не менее 2,7 м [6]. А, например, в помещениях вспомогательного назначения допускается высота потолков в 2,2 м [5].

Судебные споры часто связаны с отказом в переводе из-за нарушения процедуры или норм законодательства. Постановление Пленума ВС РФ № 14 от 02.07.2009 разъясняет, что отказ должен быть мотивированным и основанным на законе [4].

Ученые отмечают, что пробелы в регулировании приводят к злоупотреблениям, например, созданию «апартаментов», которые формально не являются жильем, но используются для проживания [10].

Для минимизации спорных ситуаций предлагается: унифицировать требования на федеральном уровне; ужесточить контроль за соблюдением санитарных и градостроительных норм; предусмотреть обязательное уведомление соседей при изменении статуса помещения.

Процедура перевода помещений требует строгого соблюдения законодательных норм и учета интересов всех заинтересованных лиц. Несмотря на детальную регламентацию в ЖК РФ, остаются проблемы, связанные с правоприменительной практикой. Дальнейшее совершенствование законодательства и судебных разъяснений позволит снизить количество конфликтов в данной сфере.

Список литературы:

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СПС «Консультант Плюс» (Дата обращения: 22.03.2025 г.)

2. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СПС «Консультант Плюс» (Дата обращения: 22.03.2025 г.)

3. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс» (Дата обращения: 22.03.2025 г.)

4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс» (Дата обращения: 22.03.2025 г.)

5. СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (с Изменениями № 1-4) // СПС «Консультант Плюс» (Дата обращения: 22.03.2025 г.)

6. СНиП (Строительные нормы и правила) 2.08.01-89 «Жилые здания» (утв. постановлением Госстроя СССР от 16 мая 1989 г. № 78) // СПС «Консультант Плюс» (Дата обращения: 22.03.2025 г.)

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

8. Ахрамеева, М. А. Перевод жилого помещения в нежилое / М. А. Ахрамеева, Я. В. Земляченко // Тенденции развития науки и образования. – 2024. – № 107-5. – С. 12-14. – DOI 10.18411/trnio-03-2024-212. – EDN BWPHAB.

9. Балтутите, И. В. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое: проблемы реализации / И. В. Балтутите, В. Р. Витвицкая // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2017. – № 1. – С. 39-42. – EDN YHERUR.

10. Самсонова, Е. Н. перевод жилого помещения в нежилое / Е. Н. Самсонова // СУДЕБНАЯ СИСТЕМА РОССИИ на СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ ОБЩЕСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ: сборник научных трудов Всероссийской студенческой очно-заочной научной конференции, Ростов-на-Дону, 12 декабря 2019 года / Общероссийская общественная организация «Российское объединение судей»; Ростовский филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия». – Ростов-на-Дону: Индивидуальный предприниматель Беспамятнов Сергей Владимирович, 2019. – С. 330-332. – EDN CCWHVB.