
ПРАВО В ЖИЗНИ ГОСУДАРСТВА И ЛИЧНОСТИ THE LAW IN A STATE AND PERSON LIFE

Научная статья

УДК 347.254

DOI: 10.35854/2219-6242-2023-1-95-101

Проблемные аспекты теории и практики перевода нежилого помещения в жилое и жилого помещения в нежилое: частноправовое исследование

Степан Мхитарович Оганесян¹, Андрей Владимирович Кузьмин^{2✉},
Егор Михайлович Поречный³

^{1, 2} Санкт-Петербургский университет технологий управления и экономики,
Санкт-Петербург, Россия

³ Прокуратура Выборгского района Санкт-Петербурга, Санкт-Петербург, Россия

¹ stepan-62.11.11@mail.ru

² ak78rus@gmail.ru✉

³ egorikpor@mail.ru

Аннотация. Настоящая статья посвящена проблеме правового регулирования перевода нежилого помещения в жилое и жилого помещения в нежилое. Авторами рассмотрены основные нормативные правовые акты, регулирующие данную сферу правоотношений. Отдельное внимание уделено классификации группы субъектов. Проанализирована судебная практика по делам о переводе нежилого помещения в жилое и жилого помещения в нежилое. Раскрыт ряд проблем, с которыми чаще всего сталкиваются субъекты рассматриваемых правоотношений. Подробно изучены и охарактеризованы основания перевода нежилого помещения в жилое. На основе проведенного анализа судебной практики сделан вывод о том, что при осуществлении присвоения объекту недвижимости нового правового статуса необходимо учитывать прежде всего его особенности, заключающиеся в определенных условиях.

Ключевые слова: нежилые помещения, жилые помещения, помещения, субъекты, правоотношения

Для цитирования: Оганесян С. М., Кузьмин А. В., Поречный Е. М. Проблемные аспекты теории и практики перевода нежилого помещения в жилое и жилого помещения в нежилое: частноправовое исследование // Социология и право. 2023. Т. 15. № 1. С. 95–101. <https://doi.org/10.35854/2219-6242-2023-1-95-101>

Original article

Problematic aspects of the theory and practice of transferring premises from non-residential to residential

Stepan M. Oganessian¹, Andrey V. Kuz'min^{2✉}, Egor M. Porechnyy³

^{1, 2} St. Petersburg University of Management Technologies and Economics, St. Petersburg, Russia

³ Prosecutor's Office of Vyborgsky St. Petersburg, St. Petersburg, Russia

¹ stepan-62.11.11@mail.ru

² ak78rus@gmail.ru✉

³ egorikpor@mail.ru

Abstract. This paper is focused on the problem of legal regulation of the transfer of non-residential premises to residential and vice versa. The authors reviewed the main normative legal acts regulating this sphere of legal relations. Special emphasis is given to the classification of a group of subjects. The judicial practice on the transfer of non-residential premises to residential and residential premises to non-residential was analyzed. Several problems, which are most frequently faced by the subjects of the legal relations, are disclosed. The grounds for the transfer of non-residential premises to residential are studied and characterized. The analysis of judicial practice showed that in assigning a new legal status to an object of real estate, its features consisting of certain conditions must be primarily considered.

Keywords: non-residential premises, residential premises, premises, subjects, legal relations

For citation: Oganessian S. M., Kuz'min A. V., Porechnyy E. M. Problematic aspects of the theory and practice of transferring premises from non-residential to residential. *Sociology and Law*. 2023;15(1):95-101. (In Russ.). <https://doi.org/10.35854/2219-6242-2023-1-95-101>

Введение

Несмотря на то, что сегодня существует разработанная нормативная база, регулирующая многие процедурные и технические аспекты, осуществление перевода нежилого помещения в жилое является трудоемкой процедурой. Положения ст. 22 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в редакции от 21 ноября 2022 г.), дополняемые постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 (в редакции от 28 сентября 2022 г.) (далее — Постановление № 47), не только характеризуют рассматриваемый институт, но и закрепляют перечень процедур, необходимых для перевода. Процедура усложняется прежде всего многообразием видов нежилых помещений, формой собственности, а также несовершенством ряда институтов жилищного права. К указанному перечню нормативных правовых актов следует отнести и постановление Правительства РФ от 18 ноября 2020 г. № 1853 (в редакции от 1 апреля 2021 г.) «Об утверждении Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации», устанавливающее, что «не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, гостиниц; жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг».

Представляется возможным определить виды перевода нежилого помещения в жилое по нескольким основаниям. Первое классификационное основание — субъект, осуществляющий такой перевод. Анализ материалов судебной практики позволил нам выделить группы субъектов. К ним отнесены:

1. Юридические лица, переводящие помещения, находящиеся в жилых домах.
2. Физические лица, переводящие помещения, расположенные в зданиях и сооружениях.
3. Физические лица, переводящие садовый дом в жилой.

Приведенная классификация не является исчерпывающей. Законодательство динамично, а значит, она может быть дополнена и иными группами. Однако

логичным будет выделить и классификацию по объекту перевода (речь идет о здании, сооружении, дачных домах и иных постройках), с возможностью перепланировки в соответствии с Постановлением № 47.

Материалы

Переходя к рассмотрению примеров судебной практики, в контексте приведенной нами классификации отметим, что наиболее сложным процессом является признание здания жилым домом с нежилыми и жилыми помещениями. При этом у здания может быть несколько собственников, что также становится проблемной ситуацией. В качестве наиболее подходящего примера обратим внимание на решение Чухломского районного суда Костромской области № 2-135/2021 2-135/2021~М-65/2021 М-65/2021 от 30 июля 2021 г. по делу № 2-135/2021 [1]. Истцы, владеющие неравными долями общей долевой собственности на здание, обратились к администрации Солигаличского муниципального района Костромской области о признании здания жилым домом с нежилыми и жилыми помещениями. В момент заключения договора купли-продажи стороны не знали о том, что постройка является объектом культурного наследия. Однако в соответствии с постановлением главы администрации Костромской области от 3 декабря 1993 г. № 598 «Об объявлении находящихся на территории Костромской области объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры» здание признано памятником истории и культуры регионального значения. Приблизительно к 2002 г. стороны построили пристройку к зданию взамен разрушенной. О том, что здание является объектом культурного наследия, узнали ориентировочно в 2017–2018 гг. Истцы при проведении работ по переустройству (перепланировке) здания, расположенного по адресу <адрес>, ни в Департамент культуры Костромской области, ни в Инспекцию по охране объектов культурного наследия Костромской области за разрешением на производство работ по перепланировке не обращались.

Судом сделана ссылка и на ранее действовавшее (до 1 января 2021 г.) «Положение об охране и использовании памятников истории и культуры», утвержденное постановлением Совмина СССР от 16 сентября 1982 г. № 865. В соответствии с ним «предприятия, учреждения, организации и граждане обязаны обеспечивать сохранность памятников истории и культуры, находящихся в их собственности, пользовании или на землях, предоставленных им в пользование». В обоснование своей позиции судом сделана ссылка и на ст. 71 указанного Постановления, которая гласит о том, что «реставрация, консервация и ремонт памятников истории и культуры осуществляются только с разрешения государственных органов охраны памятников и под их контролем».

Таким образом, суд вынес решение об отказе в удовлетворении требования о признании жилым домом здания, а также об отказе присвоения помещениям внутри данного объекта статуса жилых. На данном примере отчетливо прослеживается взаимосвязь между правовым статусом объекта недвижимости и процедуры перевода. Несомненно, приведенный нами казус является, скорее, исключением из правил, нежели повсеместной практикой. Однако именно на этом примере можно показать важность согласованного переустройства и перепланировки в здании. Для удовлетворения интересов истцам необходимо было поэтапно согласовывать проектную документацию на проведение работ по переустройству и перепланировке с органом охраны объектов культурного наследия.

Принцип свободы осуществления предпринимательской деятельности, несомненно, можно признать одним из основных принципов современного граждан-

ского законодательства. Однако некоторые субъекты гражданского права ввиду незнания или умышленно толкуют его за рамками правил расширительного толкования. С учетом ст. 22 ЖК РФ и ГОСТ Р 51185-2011, утвержденного приказом Ростехрегулирования от 11 ноября 2014 г. № 1542-ст, деятельность по оказанию гостиничных услуг может осуществляться лишь после перевода жилого помещения (или совокупности жилых помещений) в нежилое и оснащения указанного помещения оборудованием, необходимым для оказания потребителям услуг надлежащего качества. Но, как показывает анализ материалов судебной практики, хозяйствующим субъектам «проще» осуществлять деятельность без смены правового статуса объекта недвижимости. Так, в решении Красносельского районного суда города Санкт-Петербурга № 2-254/2020 2-4813/2019 от 28 мая 2020 г. по делу № 2-254/2020 [2] истец — прокурор Кировского района Санкт-Петербурга — обратился в суд с иском в интересах неопределенного круга лиц к ИП ООО «Стачек 67/6» о признании недействительным договора аренды жилого помещения и обязанности прекратить осуществление деятельности.

По результатам проведения проверочных мероприятий прокуратурой установлено, что помещение является жилым, расположено на первом этаже многоквартирного жилого дома и принадлежит на праве собственности ООО «Стачек 67/6», что подтверждается приложенной выпиской из ЕГРН. Помещение сдается в аренду по договору, заключенному ООО «Стачек 67/6» в лице А. Н. Скворцовой, с ИП Е. А. Явным. Квартира предоставлена для оказания услуг по временному пребыванию — проживанию. Еще к одному из прямых доказательств, подтверждающих факт использования помещения не по назначению, следует относить и то, что собственник квартиры в ней не проживает.

В результате проведенных мероприятий выявлены следующие факты. Во-первых, в квартире, расположенной по указанному адресу, размещено 28 койко-мест в четырех комнатах. Хостел «Экономъ» зарегистрирован в Федеральном перечне туристских объектов под номером 550013291. Во-вторых, хостел имеет четыре номера, способных разместить 20 человек. Стоит отметить, что, помимо Гражданского кодекса (ГК) РФ, прямо закрепляющего в ч. 3 ст. 288 положение о том, что «размещение собственником, в принадлежащем ему жилом помещении, предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое...», могут существовать и региональные нормативные правовые акты. В рассматриваемом примере это — письмо Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга от 11 июля 2007 г. № 2197/07-1, которое полностью дублирует положение ч. 3 ст. 288 ГК РФ в вопросе правил размещения в жилом помещении собственником учреждений и организаций. По результатам рассмотрения материалов дела суд вынес решение об обязанности индивидуального предпринимателя прекратить осуществление деятельности по оказанию услуг мини-гостиницы (хостела), а также об обязанности ООО «Стачек 67/6» прекратить осуществление предпринимательской деятельности, заключающейся в оказании гостиничных услуг и предоставлении помещения для кратковременного проживания за плату.

Похожую практику можно наблюдать и в других регионах нашей страны. Стоит обратить внимание на решение Челябинского областного суда от 20 июля 2020 г. по делу № 7-498/2020, решение Сокольского районного суда Вологодской области от 19 марта 2020 г. по делу № 12-75/2020. Интерес, на наш взгляд, представляет и тот факт, что суды в перечисленных выше решениях делают ссылку на Федеральный закон от 6 марта 2006 г. № 35-ФЗ «О противодействии терроризму», а именно на ч. 3.1 ст. 5.

Действительно, проблема размещения хостелов, мини-гостиниц в многоквартирных домах — это актуальная проблема не только для жильцов дома, но и в контексте противодействия антитеррористической безопасности, цели которой закреплены в Концепции противодействия терроризму в Российской Федерации. До 2019 г. такая практика была распространена в связи с тем, что не был установлен прямой запрет на использование квартиры без осуществления необходимого переустройства и перевода в нежилой фонд в качестве гостиницы-хостела (мини-отеля). Однако с принятием необходимых поправок жителям многоквартирных домов стало легче привлекать недобросовестных собственников к ответственности.

Следующим основанием перевода нежилого помещения в жилое является перевод садового дома в жилой. Еще в 2011 г. Конституционный Суд РФ в постановлении от 30 июня 2011 г. № 13-П «По делу о проверке конституционности абз. 2 ст. 1 Федерального закона “О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан” в связи с жалобой гражданина В.» признал не соответствующим Конституции РФ абз. 2 ст. 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в части, в которой им исключена возможность регистрации граждан по месту жительства, в принадлежащих им на праве собственности жилых строениях, которые пригодны для постоянного проживания и расположены на садовых земельных участках, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения. Именно после указанного Постановления принят Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Частью 3 ст. 23.1 данного Федерального закона Правительство РФ наделено полномочиями по определению порядка признания садового дома жилым, а жилого — садовым. Безусловно, после принятия Постановления № 47 процесс присвоения садовым домам статуса жилых стал существенно легче, однако и сегодня существуют коллизии, не позволяющие говорить о совершенстве механизма. Думается, основными факторами, влияющими на неоднородность практики присвоения садовым домам статуса жилых, является неправильное восприятие субъектами гражданских правоотношений процедуры как таковой. Не выходя за рамки предмета настоящего исследования, важно указать, что сама по себе предварительная оценка, проверка объекта недвижимости для получения соответствующего статуса может предполагать не только вариант «пригоден для постоянного проживания» или «не пригоден для постоянного проживания», но и возможность получения объектом недвижимости статуса самовольной постройки.

В частности, в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 16 ноября 2022 г. (далее — Обзор) [3], можно обнаружить ряд примеров, подтверждающих нашу позицию относительно восприятия субъектами гражданских правоотношений процедуры присвоения объекту недвижимости иного статуса. Так, в п. 3 Обзора описана ситуация, при которой объект индивидуального жилого строительства возводится до получения разрешения на строительство либо до направления лицом, осуществляющим (планирующим) возведение постройки, уведомления о таком возведении. Мы приводим этот пример прежде всего для того, чтобы показать, что для признания садового дома жилым необходимо не только соблюдать установленные в постановлении Правительства РФ требования, но и помнить о том, что в случае возведения дома без согласования с органами государственной власти последний может быть признан самовольной постройкой.

Выводы

Анализ материалов судебной практики дает возможность заключить, что в первую очередь собственникам объекта недвижимости необходимо узаконить статус постройки, поскольку, согласно Обзору, садовый дом может не отвечать требованиям Градостроительного кодекса РФ, а также процедуре получения разрешения на строительство, что, в свою очередь, препятствует переводу в жилой фонд. Важно понимать, включены ли земли, на которых расположен объект недвижимости, в территориальные зоны, для которых утверждены градостроительные регламенты.

Таким образом, анализ материалов судебной практики позволяет сделать вывод о том, что при осуществлении присвоения объекту недвижимости нового правового статуса необходимо отталкиваться от его особенностей, заключающихся в следующем: 1) месте расположения объекта; 2) форме собственности на объект; 3) наличии действующих в момент перевода обременений, а также иных особенностей, напрямую влияющих на процедуру перевода.

Список источников

1. Решение Чухломского районного суда Костромской области от 30 ноября 2021 г. по делу № 2-135/2021 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/b8ergdDo3NZC/> (дата обращения: 06.02.2023).
2. Решение Красносельского районного суда г. Санкт-Петербурга от 28 мая 2020 г. по делу № 2-254/2020 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/uyrM5iiVvE5c/> (дата обращения: 14.02.2023).
3. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16 ноября 2022 г. // Гарант.ру: информационно-правовой портал. URL: <https://www.garant.ru/hotlaw/federal/1585240/> (дата обращения: 20.02.2023).

References

1. Decision of the Chukhloma District Court of the Kostroma Region dated November 30, 2021 in case No. 2-135/2021. Sudebnye i normativnye акты RF. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/b8ergdDo3NZC/> (accessed on 06.02.2023). (In Russ.).
2. Decision of the Krasnoselsky District Court of St. Petersburg dated May 28, 2020 in case No. 2-254/2020. Sudebnye i normativnye акты RF. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/uyrM5iiVvE5c/> (accessed on 14.02.2023). (In Russ.).
3. Review of judicial practice in cases related to unauthorized construction. Approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on November 16, 2022. Garant.ru. URL: <https://www.garant.ru/hotlaw/federal/1585240/> (accessed on 20.02.2023). (In Russ.).

Сведения об авторах

С. М. Оганесян — доктор юридических наук, доцент, профессор кафедры гражданского права и процесса; 190103, Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., д. 44а;

А. В. Кузьмин — кандидат юридических наук, доцент, заведующий кафедрой гражданского права и процесса; 190103, Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., д. 44а;

Е. М. Поречный — общественный помощник прокуратуры Выборгского района г. Санкт-Петербурга; 194044, Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 20, корп. 12.

Information about the authors

S. M. Oganessian — Doctor of Law, Associate Professor, Professor at the Department of Civil Law and Procedure; 44a Lermontovskiy Ave., St. Petersburg 190103, Russia;

A. V. Kuz'min — PhD in Law, Associate Professor, Head of the Department of Civil Law and Procedure; 44a Lermontovskiy Ave., St. Petersburg 190103, Russia;

E. M. Porechnyy — public assistant of the prosecutor's office of the Vyborgsky district of St. Petersburg; 20k12 Lesnoy Ave., St. Petersburg 194044, Russia.

Конфликт интересов: авторы декларируют отсутствие конфликта интересов, связанных с публикацией данной статьи.

Conflict of interest: the authors declare no conflict of interest related to the publication of this article.

Статья поступила в редакцию 22.02.2023; одобрена после рецензирования 21.03.2023; принята к публикации 13.04.2023.

The article was submitted 22.02.2023; approved after reviewing 21.03.2023; accepted for publication 13.04.2023.