



**МОСКОВСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ С.Ю. ВИТТЕ**

Филиал в г. Сергиевом Посаде

## Презентация лекции

по дисциплине «Гражданский процесс»

Тема № 4 «**СМЕНА ПРАВОВОГО СТАТУСА ПОМЕЩЕНИЙ (ПЕРЕВОД), ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕУСТРОЙСТВО ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**»

Учебные вопросы:

1. Перевод помещений.
2. Переустройство и перепланировка жилых помещений.

Сергиев Посад

# 1. Перевод помещений

Любое помещение (жилое и нежилое) представляет объект недвижимости, входящий в состав зданий и сооружений.

**Жилым помещением** признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

В первую очередь оно **предназначено для проживания граждан**. Соответственно, использоваться оно должно в соответствии с назначением (**для проживания физических лиц**).

При этом **допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности** проживающими в нем на законных основаниях гражданами, но при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

**Размещение промышленных производств в жилых домах запрещено.** В соответствии со **ст. 288 ГК РФ** размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении **предприятий, учреждений, организаций** допускается **только после перевода такого помещения в нежилое.** То есть для этого необходимо провести смену правового статуса объекта недвижимости.

Изменение функционального назначения помещения, перевод его из группы жилых помещений в группу нежилых влечет изменение его правового статуса и правовых последствий.

**Статья 1 Закона о государственной регистрации прав** относит жилые и нежилые помещения к недвижимому имуществу, право на которое, а также сделки с которым подлежат **обязательной государственной регистрации** в случаях и в порядке, установленных законом.

**Глава 3 ЖК РФ** регламентирует **перевод жилого помещения в нежилое помещение, а также обратные действия.** В указанной главе предусмотрены **условия перевода** жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, **порядок** проведения указанных действий, возможности и последствия отказа в переводе.

**Ранее порядок перевода** жилых помещений в состав нежилого фонда по инициативе собственника регулировался нормативны

Можно выделить следующие основания для изменения функционального назначения помещения:

1) исключение из жилищного фонда домов и помещений, непригодных для проживания граждан;

2) признание целесообразности изменения функционального назначения переводимых помещений по инициативе собственника.

В статье 22 ЖК РФ приведен перечень условий, при наличии которых не допускается перевод жилого помещения в нежилое. Исходя из этого можно выделить следующие требования, которые должны быть соблюдены при указанном переводе:

1) в помещение, переводимое из разряда жилых в категорию нежилых, должен быть доступ без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или должна иметься техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению:

2) переводимое помещение **не должно быть частью жилого помещения**, не должно использоваться собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания. Таким образом, в данном помещении **не должны быть зарегистрированы и не должны проживать физические лица**. Кроме того, необходимо указать на тот факт, что не может допускаться перевод пригодных для проживания жилых помещений в нежилые, если в результате такого перевода **собственник жилого помещения и (или) члены его семьи становятся нуждающимися в получении жилья или улучшении жилищных условий**;

3) право собственности на переводимое помещение **не должно быть обременено правами третьих лиц** (не должен быть заключен договор аренды, оно не должно быть предметом залога и т.д.);

4) перевод жилых помещений в нежилые в многоквартирном доме допускается на первом этаже или на более высоких этажах здания, если одновременно переводятся в нежилой фонд или являются нежилыми помещения, расположенные на этажах здания непосредственно под переводимыми. При этом обязательно устройство отдельного входа в нежилой фонд здания и обеспечение отсутствия доступа в жилой фонд

## Для перевода нежилого помещения в жилое установлены следующие требования:

1) переводимое нежилое помещение должно соответствовать установленным требованиям (быть пригодным для проживания, т. е. не находиться в ветхом или аварийном состоянии, а также в нем не должно присутствовать вредное воздействие факторов среды обитания);

2) должна иметься возможность обеспечить соответствие такого помещения требованиям, которые содержатся в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории; несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформативности не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования; основания и несущие конструкции жилого дома, а также основания и несущие конструкции, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не должны иметь разрушений и повреждений, приводящих к их деформации или образованию трещин,

Для перевода нежилого помещения в жилое необходимо **наличие этих трех оснований.**

В **главе 3 ЖК РФ** содержатся также положения, которые определяют **действия органов, осуществляющих перевод помещений, и тех лиц, которые намерены изменить целевое использование принадлежащих им помещений.**

Согласно **статье 132 Конституции России** органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью.

В соответствии со **ст. 23 ЖК РФ** перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое **осуществляется органом местного самоуправления.** Данная статья соответствует **ст. 14 ЖК РФ**, на основании которой именно **к компетенции органов местного самоуправления** в области жилищных отношений относится принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые.

Для перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое **собственник** переводимого помещения или иное уполномоченное им лицо, действующее по его поручению, **представляет в орган местного самоуправления, наделенный соответствующими полномочиями, расположенный по месту нахождения переводимого помещения, следующие документы:**

- 1) **заявление** о переводе помещения;
- 2) **правоустанавливающие документы на переводимое помещение** (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) **план переводимого помещения с его техническим описанием** (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);
- 4) **поэтажный план дома**, в котором находится переводимое помещение;
- 5) **подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения** (в

Данный перечень является **исчерпывающим и содержит все необходимые для перевода помещений документы.**

Поэтому орган местного самоуправления, который осуществляет соответствующий перевод, **не вправе требовать представления иных документов.** Факт подачи документов подтверждается выданной органом местного самоуправления **распиской в получении документов, где указаны их список и дата их получения.**

**Орган местного самоуправления,** который занимается изменением целевого назначения помещений, должен рассмотреть соответствующее заявление (а также приложенные к нему необходимые документы) и на основании результатов рассмотрения **принять решение о переводе или об отказе в переводе заявленного помещения.** Срок принятия решения — **не более 45 дней со дня подачи заявления и представления документов.**

После принятия соответствующего решения по вопросу перевода помещения (о разрешении перевода или отказе в переводе) орган местного самоуправления, обладающий соответствующими полномочиями по переводу помещений, должен **в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня принятия решения, выдать или направить по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, содержащий текст принятого решения.** Данный документ является актом, подтверждающим принятие решения. **Форма и содержание**

Собственники иных помещений, примыкающих к переводимому (соседних), также должны быть **информированы** о принятии указанного решения. Уведомление им направляется органом, осуществляющим перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю документа с решением.

Документ, в котором содержится принятое решение по вопросу перевода помещения, **подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения согласно присвоенной ему категории** (в качестве жилого или нежилого помещения). Исключением является ситуация, когда для использования уже переведенного помещения **необходимо проведение его переустройства, перепланировки, выполнение иных работ.**

**Рассмотрим ситуацию,** когда процесс перевода и осуществления перепланировки или переустройства переводимого помещения производится одновременно.

Если возникает необходимость проведения собственником переводимого помещения его переустройства, перепланировки, иных работ в целях обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения, принятое органом местного самоуправления **решение должно содержать требование об их проведении** с также их наличием. Указанное решение

**Для выполнения переустройства, перепланировки, иных работ необходимы:**

1) **проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения**, подготовленный и оформленный в установленном порядке. Он должен быть представлен заявителем при подаче документов для принятия соответствующего решения и входит в перечень обязательных документов;

2) **перечень работ**, указанных в документе, содержащем решение органа местного самоуправления.

По окончании работ по перепланировке, переустройству, иных ремонтных работ составляется **акт приемочной комиссии, которая формируется органом, осуществляющим перевод помещений**. **Форма документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2005 г. № 266.**

Подписанием акта приемочной комиссии подтверждается факт завершения указанных работ. **Акт приемочной комиссии** должен быть **направлен** органом, осуществляющим перевод помещений, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с

Данный документ подтверждает окончание процесса перевода помещения и является **основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.**

Таким образом, документом, подтверждающим окончание процесса перевода помещения и использования его в новом качестве (в случае отсутствия необходимости в проведении работ по переустройству, перепланировке, иных работ), является **документ, в котором содержится решение органа местного самоуправления о соответствующем переводе помещения.** В случае, если возникла необходимость в проведении указанных работ, таким документом, допускающим использование помещения в новом качестве, является **акт приемочной комиссии.**

После перевода помещения при его использовании в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться **требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования,** в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах. Ответственные лица обязаны соблюдать перечисленные требования. В противном случае наступает **административная**

В ЖК РФ предусмотрены как случаи принятия решения, разрешающего перевод помещения из одной категории в другую, так и вариант отказа уполномоченного органа местного самоуправления в переводе. Орган местного самоуправления вправе принять обоснованное решение о разрешении соответствующего перевода либо об отказе в переводе.

В статье 22 ЖК РФ определено, что перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если не отвечает требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц. Статья 24 ЖК РФ, в свою очередь, предусматривает основания для отказа в переводе жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое. Перечень оснований отказа, содержащийся в статье 24, не может трактоваться расширительно, иные основания для отказа в переводе ЖК РФ не предусмотрены.

**Отказ в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое допускается в случае:**

1) если заявитель не представил документы из перечня обязательных документов, предусмотренных частью 2 ст. 23 ЖК РФ;

2) если указанные документы представлены в ненадлежащий орган;

3) если заявителем не соблюдены условия и требования статьи 22 ЖК РФ, являющиеся основаниями для соответствующего перевода помещения;

4) наличия несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

В решении, содержащем отказ в переводе, обязательно должны содержаться основания отказа, а также ссылка на нарушения, предусмотренные частью 1 ст. 24 ЖК РФ. В срок не позднее трех дней с момента принятия решения об отказе в переводе помещения оно выдается или направляется заявителю. Указанное решение может быть обжаловано заявителем в судебном порядке с

При рассмотрении вопросов смены целевого назначения помещения и перевода его из категории жилых в категорию нежилых помещений необходимо отметить следующее:

1) так как право инициировать процесс перевода принадлежит собственнику помещения, данным правом также обладают собственники жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда. От их имени вправе действовать уполномоченные государственные органы или органы местного самоуправления либо уполномоченные ими лица;

2) согласно статьям 85, 87 ЖК РФ лица, которым жилые помещения предоставляются из государственного или муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, подлежат выселению из этих жилых помещений в случае, если данные помещения подлежат переводу в категорию нежилых. При этом им должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма.

## 2. Переустройство и перепланировка жилых помещений

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда собственники жилищного фонда или их уполномоченные должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства, с корректировкой технического паспорта на дома, строения и земельный участок.

Последствием проведенных перепланировки и переустройства помещения является **внесение изменений в облик жилого помещения**. В связи с тем, что изменения вносятся в различные составляющие жилого помещения, можно выделить:

1) **переустройство жилого помещения** — это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования. Оно может включать: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов; устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат; прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения;

2) **перепланировку жилого помещения** — это изменение его конфигурации. Она может включать: перенос и разборку перегородок; перенос и устройство дверных проемов; разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир; устройство дополнительных кухонь и санузлов; расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;

И перепланировка, и переустройство требуют **внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.**

Переустройство и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), **ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.**

Переустройство и перепланировку жилых помещений **допускается производить только после получения соответствующих документов в установленном российским законодательством порядке.**

Для получения указанного решения и для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо представляет в орган местного самоуправления по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения ряд документов, перечень которых указан в пункте 2 ст. 26 ЖК. К ним, в частности, относятся:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке (форма заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2005 г. № 266);

2) правоустанавливающие документы на помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нани

б) если жилое помещение или дом, в котором оно находится, является **памятником архитектуры, истории или культуры**, нужно дополнительно представить **заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры**. В нем должна содержаться информация о том, насколько допустимо проведение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Указанный **список является исчерпывающим** и не подлежит расширенному толкованию. Орган местного самоуправления, осуществляющий согласование, не вправе требовать представления иных документов, кроме тех, которые перечислены. При подаче указанных документов заявителю органом местного самоуправления выдается **расписка в их получении**. В расписке приводится их перечень и ставится дата их получения. С указанной даты должны исчисляться сроки принятия решения.

В **трехдневный срок** со дня принятия решения о согласовании орган местного самоуправления, осуществляющий согласование, выдает или **направляет по адресу, указанному в заявлении, документ, подтверждающий принятие такого решения.** Форма документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, утверждена **постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2005 г. № 266.**

Указанный документ, содержащий решение органа местного самоуправления по вопросам переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, является **основанием** их проведения.

Орган местного самоуправления, осуществляющий согласование, **вправе дать отказ** в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Данное решение органа местного самоуправления, осуществляющего согласование, **допускается в случае:**

- 1) **непредставления** определенных в **части 2 ст. 26 ЖК РФ** документов;
- 2) представления **документов в ненадлежащий орган;**
- 3) **несоответствия проекта переустройства и (или)**

Необходимо отметить, что в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда не допускаются:

1) переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств;

2) перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

Указанные последствия являются **основаниями для принятия решения об отказе** в согласовании дальнейшего переустройства или перепланировки жилого помещения в связи с несоответствием ее требованиям российского законодательства.

В связи с этим орган местного самоуправления, осуществляющий согласование принимает решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. В нем в

Срок выдачи или направления заявителю решения об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения составляет **не более трех рабочих дней** со дня принятия такого решения. Данное решение может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

По окончании работ по переустройству и перепланировке жилого помещения (**при условии, что они выполнялись по согласованию с органом местного самоуправления и на основании выданного им решения**) результат работ должен быть сдан **приемочной комиссией**. Факт завершения указанных работ подтверждается **актом приемочной комиссии**. **Форма** документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, утверждена **постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2005 г. № 266**. Указанный акт приемочной комиссии должен быть **направлен** органом местного самоуправления, осуществляющим согласование, **в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества, в соответ**

Таким образом, все действия заинтересованных лиц по переустройству и перепланировке жилых помещений можно производить:

1) только с соблюдением рассмотренной выше процедуры, подачей необходимых документов при условии получения соответствующих документов в установленном порядке, а также наличия акта приемочной комиссии. При нарушении установленного порядка выполненные переустройство или перепланировка являются самовольными. То есть отсутствие документа органа местного самоуправления, подтверждающего принятие решения, означает отсутствие основания для проведения указанных работ;

2) только на основании проекта переустройства и (или) перепланировки, подготовленного и оформленного в установленном порядке и представленного в орган местного самоуправления для получения разрешения.

Необходимо отметить важный момент. Если перепланировка или переустройство жилого помещения уже проведены без выполнения

Лицо, **самовольно** переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение в нарушение норм ЖК РФ, несет предусмотренную **статьей 7.21 КоАП** **ответственность**.

На собственника самовольно переустроенного или перепланированного помещения, а также на нанимателя жилого помещения по договору социального найма возложена **обязанность по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние**. Органом местного самоуправления, осуществляющим согласование работ по переустройству, перепланировке жилых помещений, может быть установлен **разумный срок и порядок для устранения допущенных нарушений с целью приведения жилья в прежнее состояние**.

В том случае, если собственник жилого помещения не приведет его в прежнее состояние в установленный срок, **суд по иску этого органа принимает следующее решение**:

1) **в отношении собственника** — о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние:

Возможность **сохранить самовольные изменения жилого помещения** предусмотрена **пунктом 4 ст. 29 ЖК РФ**, если не нарушены права и законные интересы других граждан и третьих лиц, а также если результат произведенных работ не создает угрозу их жизни или здоровью.

Однако **только на основании решения суда** жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии при условии наличия **тех требований**, которые были перечислены ранее.

Для некоторых лиц, указанных в **ЖК РФ**, допускается **установление нового срока для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние** органом, осуществляющим согласование. К этим лицам, в **частности, относятся:**

1) **новый собственник жилого помещения**, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном порядке;

2) **собственник жилого помещения**, которое не было приведено в прежнее состояние нанимателем, являвшимся наймодателем по расторгнутому договору социального найма.

В том случае, если такое **жилое помещение не будет приведено указанными лицами в прежнее состояние в**

# Список используемой литературы

- \* Конституция Российской Федерации.
- \* Федеральный конституционный закон от 30 мая 2001 г. № 3-ФКЗ «О чрезвычайном положении».
- \* Федеральный конституционный закон от 30 января 2002 г. № 1-ФКЗ «О военном положении».
- \* Жилищный кодекс Российской Федерации.
- \* Гражданский кодекс Российской Федерации.
- \* Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».
- \* Закон Российской Федерации от 1 апреля 1993 г. № 4730-1 «О Государственной границе Российской Федерации».
- \* Закон Российской Федерации от 25 июня 1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в

**Спасибо за внимание!!!**

