МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ**

**ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

«РОССИЙСКАЯ ПРАВОВАЯ АКАДЕМИЯ МИНИСТЕРСТВА ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ (г. САНКТ – ПЕТЕРБУРГ) ФИЛИАЛ

**Р Е Ф Е Р А Т**

*по дисциплине:* ***ЖЕЛИЩНОЕ НОЕ ПРАВО***

*по теме: ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ*

|  |
| --- |
| Работа выполнена студентом  5 курса, группы № 56  заочной формы обучения  Волковой Мариной Геннадиевной  Преподаватель: К.ю.н., доцент  Лунькова Ольга Викторовна |

**Санкт-Петербург**

**2007 год**

**ПЛАН РАБОТЫ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п |  | Страницы |
| 1. | Введение | 3 |
| 2. | Основания и условия перевода жилого помещения в нежилой фонд | 4 |
| 3. | Порядок и документы, необходимые для перевода жилого помещения в нежилой фонд | 5 - 9 |
| 4. | Юридическая ответственность за нарушение порядка перевода жилого помещения в нежилой фонд | 10 - 11 |
| 5. | Заключение | 12 - 13 |
| 6. | Список использованной литературы | 14 |

**В В Е Д Е Н И Е**

Все чаще мы становимся свидетелями того, как хозяйствующие субъ-екты, будь то организации или индивидуальные предприниматели, органи-зуют свою деятельность буквально по соседству - в жилых домах.

Однако действующее законодательство запрещает таким субъектам осуществлять предпринимательскую деятельность в жилых помещениях.

Проблемы, связанные с таким переводом, во многом возникают из-за злоупотреблений чиновников своими должностными обязанностями. Поэто-му законодатель посвятил регулированию перевода жилых помещений в не-жилые специальную главу Жилищного кодекса РФ[[1]](#footnote-1) - главу 3, а также по-ложения п. 2 ст. 671[[2]](#footnote-2) и п. 3 ст. 288 Гражданского кодекса РФ[[3]](#footnote-3) в соответствии с которыми - жилые помещения предназначены только для проживания граждан, а использование квартир в других целях (например, под офис) до-пускается только после перевода последних в нежилые помещения.

В реферате будут рассмотрены вопросы по переводу жилого помеще-ния в нежилое для использования его в предпринимательской деятельности.

**1. ОСНОВАНИЕ И УСЛОВИЕ ПЕРЕВОДА ЖИЛОГО**

**ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЙ ФОНД**

Основаниями для перевода жилого помещения в нежилое могут, напри-мер, являться: решения государственных органов (в том числе суда) и орга-нов местного самоуправления в случае признания жилых помещений непри-годными для проживания; договоры (например, договор социального найма, предусматривающий случаи перевода жилого помещения в нежилое) и иные сделки; решения собственников (владельцев) жилого помещения.

Следует отметить, что не каждому жилью (квартире) можно присвоить статус нежилого помещения. Жилищный кодекс предъявляет ряд требова-ний, условий к квартирам для перевода их в состав нежилого фонда.

В нежилое можно перевести жилое помещение (ст. 22 ЖК РФ), если:

- на него отсутствует обременение права собственности;

- к нему есть отдельный доступ, то есть не нужно использовать проход, по которому обеспечивается доступ к иным жилым помещениям;

- помещение (квартира) в многоквартирном доме расположено на пер-вом этаже или же помещения, находящиеся непосредственно под "перево-димой" квартирой, не являются жилыми;

- гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставляются (по договору социального найма) благоустроенные жилые помещения (п. 2 ст. 85, ст. 87 ЖК РФ);

- жилое помещение признано непригодным для проживания по основа-ниям и в порядке, установленным Правительством РФ (п. 4 ст. 15 ЖК РФ).

Если хотя бы одно из условий, предусмотренных статьей 22 Жилищ-ного кодекса РФ, не выполняется, то это является основанием для отказа в переводе жилого помещения в нежилое (подп. 3 п. 1 ст. 24 ЖК РФ).

**2. ПОРЯДОК И ДОКУМЕНТЫ НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПЕРЕВОДА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЙ ФОНД**

Прежде чем рассмотреть вопрос о переводе жилого помещения в сос-тав нежилого фонда, необходимо отметить, что в определенных случаях жи-лищное законодательство позволяет использовать жилое помещение в пред-принимательской деятельности налогоплательщика, но с одной оговор-кой (п. 2 ст. 17 ЖК РФ): если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Так, в соответствии с п. 6, 7 ст. 21 закона N 63-ФЗ[[4]](#footnote-4) адвокат может ис-пользовать в профессиональной деятельности (для размещения адвокатского кабинета) жилое помещение, которое принадлежит ему или членам его семьи на праве собственности, с согласия последних, или занимаемое им по дого-вору найма, соответственно, если не против наймодатель.

В соответствии с п. 2 ст. 23 ЖК РФ пакет документов должен вклю-чать:

1. Заявление о переводе помещения (квартиры) в состав нежилого фонда.

В связи с тем, что форма заявления действующим законодательством не утверждена, соответственно, оно может быть составлено произвольно. По сути данный документ выполняет роль сопроводительного письма, в котором необходимо указать прилагаемые к нему документы, а также, по мнению автора статьи, планирует ли заявитель переустройство или перепланировку помещения, кому адресовано данное заявление (наименование органа мест-ного самоуправления) и, собственно, само намерение организации перевести квартиру в разряд нежилых помещений.

Заявление можно составить на фирменном бланке организации с печа-тью за подписью генерального директора или уполномоченного лица (пред-ставителя организации), однако в последнем случае у заявителя должна быть соответствующая доверенность.

2. Правоустанавливающие документы на переводимое помещение.

Основным правоустанавливающим документом на помещение в РФ является свидетельство о государственной регистрации права собственности на тот или иной объект недвижимости, которое выдается территориальным органом Федеральной регистрационной службы, на который возложены пол-номочия по ведению Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В данном реестре налогоплательщик должен заре-гистрировать сделку по приобретению помещения (квартиры), после чего он получает правоустанавливающий документ.

Жилищный кодекс предоставляет собственникам переводимого поме-щения право выбора: представить подлинники правоустанавливающих до-кументов или их копии, заверенные нотариусом.

3. Технический паспорт переводимого помещения (квартиры), а также поэтажный план дома, в котором находится данное помещение.

Обязанность по технической инвентаризации и паспортизации жилищ-ного фонда возложена на бюро технической инвентаризации (БТИ). Соответ-ственно, для получения вышеупомянутых документов необходимо обратить-ся в БТИ по месту нахождения помещения (квартиры) с заявлением о соста-влении указанных документов и с гарантией их оплаты (гарантийное пись-мо), приложив к нему свидетельство о праве собственности на жилое поме-щение и доверенность представителя организации.

4. Подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения.

Проект собственник помещения готовит самостоятельно, однако его окончательный вариант необходимо согласовать с органом местного самоу-правления по месту нахождения помещения. Для этого следует обратиться в данный орган с соответствующим заявлением и приложить к нему:

а) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение;

б) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;

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

г) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланиров-ки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления не позд-нее чем через 45 дней со дня представления указанных документов в орган местного самоуправления (п. 4 ст. 26 ЖК РФ).

В течение трех дней с момента принятия решения о согласовании про-екта заявителю выдается или направляется по адресу, указанному в заяв-лении, документ, подтверждающий принятие такого решения, который и яв-ляется основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жи-лого помещения. Формы заявления и документа, подтверждающего приня-тие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировке жилого помещения, утверждены Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 N 266[[5]](#footnote-5).

После представления вышеперечисленных документов в орган, осуще-ствляющий перевод помещений, заявителю выдается расписка в получении документов с указанием перечня и даты их представления (п. 3 ст. 23 ЖК РФ).

Если вопрос решился положительно и у органа местного самоуправле-ния нет требований "о проведении переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ", документ (уведомление) служит основанием для испо-льзования помещения в качестве нежилого (п. 7 ст. 23 ЖК РФ).

Если же вопрос решился положительно, но требуется "проведение пе-реустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ", то документ (уведомление) должен содержать перечень таких работ. В этом случае доку-мент (уведомление) является промежуточным. Получив его, заявитель дол-жен выполнить все указанные в нем предписания.

Отказать в переводе помещения в нежилой фонд возможно только в определенных случаях (п. 1 ст. 24 ЖК РФ), а именно:

- непредставление указанных выше документов;

- представление документов в орган местного самоуправления не по месту нахождения жилого помещения (квартиры);

- переводимое помещение не соответствует критериям ст. 22 ЖК РФ, например, отсутствует техническая возможность организовать отдельный вход в помещение.

Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на перечисленные нарушения (п. 2 ст. 24 ЖК РФ).

Следовательно, во всех остальных случаях чиновники обязаны принять решение о переводе жилого помещения в состав нежилого фонда, иначе решение органа местного самоуправления об отказе в таком переводе можно обжаловать в судебном порядке.

Завершение переустройства, перепланировки или иных работ оформ-ляется актом приемочной комиссии, созданной главой администрации органа местного самоуправления. Этот акт администрация органа местного самоуп-равления направляет в Государственное учреждение технической инвента-ризации субъекта Российской Федерации.

**3. ЮРИДИЧЕСКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ**

**ПОРЯДКА ПЕРЕВОДА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЙ ФОНД**

В случае, когда в качестве арендодателя или собственника жилого по-мещения, используемого в предпринимательских целях, выступает гражда-нин (физическое лицо), то его могут привлечь к административной ответст-венности по ст. 7.21 "Нарушение правил пользования жилыми помещения-ми" Ко АП РФ[[6]](#footnote-6). Ему грозит либо предупреждение, либо штраф, размер кото-рого составляет от 1 000 до 1 500 руб. Заметьте, оштрафовать могут только гражданина (физическое лицо). Организацию, ее должностных лиц или ин-дивидуального предпринимателя привлечь по данной статье не получится - нет законных оснований.

В целях применения Ко АП РФ индивидуальные предприниматели приравниваются к должностным лицам (ст. 2.4). Однако если арендодателем или собственником выступает другая организация (индивидуальный предп-риниматель), то в соответствии со ст. 167 ГК РФ им необходимо будет вер-нуть полученную арендную плату в полном объеме (при наличии арендных отношений) и, соответственно, изменить данные налогового и бухгалтерс-кого учета.

Вместе с тем организацию могут привлечь и к административной от-ветственности, если это предусмотрено законодательством субъекта РФ. На-пример, в Постановлении ФАС ДВО от 06.07.2005 N Ф03-А73/05-2/1631 рас-смотрена следующая ситуация. По результатам проверки жилищная инспек-ция Хабаровска установила, что квартира в жилом многоквартирном доме используется под офис. В результате было вынесено предписание об осво-бождении помещения и протокол об административном правонарушении, а организацию привлекли к ответственности по ст. 4.18 Кодекса Хабаровского края об административных правонарушениях в виде штрафа в размере 10 000 руб.

В соответствии с данной нормой использование не по назначению по-мещений в многоквартирных домах: влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от 50 до 200 МРОТ. При этом суд подтвердил правомерность принятых чиновниками документов, указав, что факт использования жилого помещения под офис подтверждается актами обследования и проверки, из которых следует, что в квартире установлена офисная мебель, имеются 7 компьютеров, работают люди. Документы, подт-верждающие факт заселения в указанное помещение командированных ра-ботников, а также проживание их в данном помещении в период команди-ровок, общество не представило.

Если организация или индивидуальный предприниматель переобору-дуют жилое помещение без согласия нанимателя (собственника) помещения, в результате существенно изменятся условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, то хозяйствующий субъект рискует быть прив-леченным к административной ответственности по ст. 7.22 Ко АП РФ.

Размер штрафа в данном случае может составить:

- для индивидуальных предпринимателей (должностных лиц) - от 4 000 до 5 000 руб.;

- для организаций - от 5 000 до 10 000 руб.

**З А К Л Ю Ч Е Н И Е**

Таким образом можно сделать вывод, что не каждому жилью (квар-тире) можно присвоить статус нежилого помещения.

Следует отметить, что и арбитражные суды при рассмотрении споров по данному вопросу занимают схожую позицию.

Вообще, по мнению судей, любые сделки, направленные на использо-вание жилого помещения в целях иных, чем проживание граждан, не поро-ждают правовых последствий (Постановление ФАС МО от 08.05.2002 N КГ-А40/2777-02). Можно привести Постановление ФАС ЗСО от 05.10.2006 N Ф04-6453/2006(27008-А46-13), в котором сделан вывод о том, что сделки, связанные с арендой (имущественным наймом), безвозмездным пользовани-ем, а также иным, не связанным с проживанием граждан использованием ор-ганизациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в порядке, установленном жилищным законодательством, являются ничтож-ными (Постановление ФАС ЗСО от 24.11.2005 N Ф04-8366/2005(17135-А70-9)).

На практике приобретение квартиры для размещения в ней офиса яв-ляется выгодным с экономической точки зрения, поскольку позволяет зна-чительно экономить на затратах на приобретение офиса. Действительно, если сразу приобретать офисное помещение, то стоимость такой покупки будет на порядок выше.

Таким образом, при размещении в квартире офиса имеются все осно-вания для принятия квартиры к налоговому учету в качестве основного средства (п. 1 ст. 257 НК РФ[[7]](#footnote-7)) с последующим начислением по этой квартире амортизации.

При этом амортизационные отчисления должны учитываться в составе расходов при условии их обоснованности, направленности на получение дохода и документальном подтверждении.

**СПИСОК ИСПОЛЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

- Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосо-вании 12 декабря 1993г.).

- Федеральный закон от 31 мая 2002 г. N 63-Ф3 "Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями от 24 июля 2007 г.)

# - Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 24 июля 2007 г.)

- Кодекс Российской Федерации об административных правонаруше-ниях от 30 декабря 2001 г. N 195-ФЗ (Ко АП РФ) (с изменениями и допол-нениями от 24 июля 2007 г.)

- Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) (части первая, вторая, третья и четвертая) (с изменениями и дополнениями от 24 июля 2007 г.)

# - Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (с изменениями от 29 декабря 2006 г.)

- Постановление Правительства РФ от 28 апреля 2005 г. N 266 "Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жи-лого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения" (с изменениями и дополнениями от 21 сентября 2005 г.)

1. # Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (с изменениями от 29 декабря 2006 г.)

   [↑](#footnote-ref-1)
2. Статья 671. «Договор найма жилого помещения» Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) (части первая, вторая, третья и четвертая) (с изменениями и дополнениями от 24 июля 2007 г.) [↑](#footnote-ref-2)
3. Статья 288. «Собственность на жилое помещение» » Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) (части первая, вторая, третья и четвертая) (с изменениями и дополнениями от 24 июля 2007 г.) [↑](#footnote-ref-3)
4. Федеральный закон от 31 мая 2002 г. N 63-Ф3 "Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями от 24 июля 2007 г.) [↑](#footnote-ref-4)
5. Постановление Правительства РФ от 28 апреля 2005 г. N 266 "Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения" (с изменениями и дополнениями от 21 сентября 2005 г.) [↑](#footnote-ref-5)
6. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. N 195-ФЗ (Ко АП РФ) (с изменениями и дополнениями от 24 июля 2007 г.) [↑](#footnote-ref-6)
7. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) (с изменениями и дополнениями от 24 июля 2007 г.) [↑](#footnote-ref-7)