

Интервью

Заместитель руководителя Управления Росреестра по Омской области Анжелика Иванова: «Процедура перевода помещений поменялась с целью отображения в ЕГРН актуальных сведений об объектах недвижимости».

– Анжелика Владимировна, с 1 апреля 2024 года вступил в силу Федеральный закон № 608-ФЗ, который в том числе вносит изменения в процедуру перевода помещений из категории жилых в нежилые и наоборот. Расскажите, какие именно помещения бывают в многоквартирном доме и в чем их различие.

– Помещением признается обособленная часть здания, ограниченная строительными конструкциями и имеющая определенное назначение. По целевому назначению помещения бывают жилые – те, которые предназначены для постоянного проживания граждан, это квартиры и комнаты, и нежилые – предназначенные для других целей, не связанных с проживанием граждан.

Как жилые, так и нежилые помещения являются самостоятельными объектами гражданского оборота, поэтому собственники вправе совершать в отношении них любые предусмотренные законодательством сделки.

Кроме того, в многоквартирных домах расположены помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений. Это лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование) – все это не подлежит отчуждению, поскольку в силу закона принадлежат на праве общей долевой собственности всем собственникам жилых и нежилых помещений в таком доме.

В отличие от нежилых, в жилых помещениях необходимо наличие максимального количества коммуникаций – газо-, электро- и водоснабжение, а также вентиляция и канализация. В жилых помещениях предусмотрена регистрация граждан, объекты жилого фонда возможно приобрести с использованием средств материнского капитала, при приобретении их в ипотеку снижены проценты, более низкие размеры платы за коммунальные услуги.

– Можно ли использовать помещения в многоквартирном доме не по назначению?

– По общему правилу, жилое помещение должно использоваться для проживания. Вместе с тем Жилищным кодексом допускается эксплуатация жилого помещения без его перевода в нежилое при осуществлении профессиональной деятельности (например, для организации адвокатского кабинета) или индивидуальной предпринимательской деятельности (допустим, для репетиторства) гражданами, проживающими в нем на законных основаниях, если это не нарушает права и законные интересы других людей, а предъявляемые к жилым помещениям требования соблюдены.

Также в жилом помещении не допускается размещение промышленных производств и гостиниц, осуществление миссионерской деятельности, за исключением богослужения и других религиозных обрядов и церемоний.

Несмотря на то, что требований к использованию нежилых помещений Жилищный кодекс не содержит, использование такого помещения для постоянного проживания противоречит действующему законодательству. Такие помещения, как правило, используются в соответствии с проектной документацией либо с теми целями, для которых был осуществлен перевод жилого помещения.

Определенный вид деятельности в нежилых помещениях либо запрещен законодательством, например, в них нельзя размещать бани, сауны, микробиологические лаборатории, общественные туалеты, либо потребуются обеспечение соблюдения санитарных правил и норм – например, для торговых объектов установлены особые требования для погрузки и разгрузки материалов, продукции, товаров, и осуществлять их можно только с торцов жилых зданий. При этом загрузка со стороны двора, где расположены входы в жилые помещения, не допускается.

– Чем грозит использование объектов не по их прямому назначению?

– За использование жилых помещений не по назначению предусмотрена административная ответственность в виде предупреждения или штрафа в размере от 1000 до 1500 рублей для граждан и от 25 000 до 30 000 рублей для юридических лиц и предпринимателей.

Порядок осуществления перевода нежилого помещения в жилое помещение и наоборот является предметом государственного жилищного надзора, по результатам которого может выдаваться предписание об устранении выявленных нарушений.

– Анжелика Владимировна, в каких случаях необходим перевод помещения из одного статуса в другой?

– В случаях, которые Жилищным кодексом не отнесены к исключениям, в целях использования жилого помещения в качестве нежилого или нежилого помещения в качестве жилого необходимо осуществить процедуру перевода помещения.

Процедура перевода жилых помещений в нежилые помещения пользуется большой популярностью среди представителей малого и среднего бизнеса. Предприниматели приобретают квартиры на первых этажах многоквартирных жилых домов с целью изменения впоследствии их статуса, позволяющего открывать в них офисы, магазины, аптеки, филиалы кредитных организаций и т. д. Процедура же перевода нежилых помещений в жилые наименее востребована у собственников таких помещений.

Необходимо учитывать, что одного желания перевести помещение в жилое или нежилое недостаточно – их владельцам необходимо соблюдать определенные условия, предусмотренные Жилищным кодексом.

– Куда при такой необходимости следует обращаться собственнику помещения и какие документы предоставить?

– На территории города Омска принятие решений о переводе жилого помещения в нежилое отнесено к компетенции администрации административного округа по месту нахождения помещения, куда собственник обращается лично либо через МФЦ, предоставляя необходимые документы.

Требования к перечню внушительный. Прежде всего, это само **заявление** о переводе помещения. Также понадобятся **правоустанавливающие документы** на переводимое помещение – подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии, **план** переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения), **поэтажный план дома**, в котором находится переводимое помещение. Если право на переводимое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, все эти документы, кроме заявления, гражданин вправе не представлять. Тогда к заявлению нужно будет приложить подготовленный и оформленный в установленном порядке **проект переустройства** и (или) **перепланировки** переводимого помещения, если они в данном случае потребуются, **протокол общего собрания собственников помещений** в многоквартирном доме, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение, а также в случае перевода жилого помещения в нежилое обязательно **согласие каждого собственника** всех помещений, примыкающих к переводимому помещению – это те объекты, которые имеют общую с переводимым помещением стену или расположенные непосредственно над или под переводимым объектом.

– Насколько продолжительна процедура перевода помещений?

– В 45-дневный срок уполномоченным органом принимается решение о переводе или об отказе в переводе помещения, после чего в трехдневный срок заявителю по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр направляется об этом уведомление. В случае необходимости переустройства или перепланировки переводимого помещения уведомление должно содержать соответствующее требование и перечень необходимых работ.

В 30-дневный срок приемочная комиссия уполномоченного органа утверждает акт.

– Анжелика Владимировна, что меняет в процедуре перевода помещений вступивший в силу Федеральный закон № 608-ФЗ?

– До 1 апреля 2024 года уведомление о переводе подтверждало его окончание и являлось основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого, если не требовалось проведения работ. При необходимости переустройства или перепланировки объекта окончание перевода подтверждал акт приемочной комиссии, который являлся основанием использования переведенного помещения. После этого собственник самостоятельно обращался к кадастровому инженеру за подготовкой плана с новыми техническими характеристиками, а впоследствии со всем пакетом документов – в Росреестр, чтобы осуществить учетно-регистрационные действия в отношении объекта с другим назначением. Порой этот заключительный этап собственник мог и проигнорировать, в связи с чем в сведениях ЕГРН отображались некорректные данные, а отсюда в целом неточные цифры по жилому и нежилому фонду. Именно поэтому был принят закон об изменении самой процедуры перевода помещений – с целью отображения в ЕГРН актуальных сведений об объектах недвижимости.

Сейчас законодатель обязывает собственника после завершения работ представить в уполномоченный орган технический план, а уже уполномоченный орган, в пятидневный срок с момента утверждения акта, должен направить в электронном виде заявление и документы, включая сведения об уплате заявителем государственной пошлины, в орган регистрации прав.

Перевод помещения будет считаться окончанным со дня внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости либо осуществления учетно-регистрационных действий в отношении вновь образованных помещений. Именно с этого момента собственник помещения сможет его использовать по новому назначению.

Новые правила коснутся и тех помещений, работы по переустройству, перепланировке которых будут завершены после 1 апреля текущего года, но проводились на основании решений уполномоченных органов о переводе, принятых до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области