

УДК 332.72

## **Особенности перевода жилых помещений в нежилой фонд в Республике Беларусь и Российской Федерации**

Ковальчук А.В.

(научный руководитель – Винокурова Н.Е.)

Белорусский национальный технический университет  
г. Минск, Беларусь

За последние годы в странах СНГ, растет и расширяется рынок услуг, при этом значительную долю в этом сегменте занимают индивидуальные предприниматели, частные предприятия, небольшие хозяйственные общества, крупные предприятия, как в сфере услуг, так и в торговле также расширяют свои сети по продажам и оказанию услуг.

Однако, и те и другие сталкиваются с вопросами размещения точек реализации услуг или продаж, либо размещения своих органов управления или персонала. На сегодняшний момент очевидно, что на рынке недостаточно предложений по аренде необходимых помещений, а приобретение коммерческой недвижимости в собственность для многих является непосильной задачей.

Вместе с тем, все больше предпринимателей обращает свое внимание на жилые помещения, где бы можно было осуществлять свою деятельность, поэтому вопрос о переводе жилых помещений в нежилые на сегодняшний день становится особенно актуальным. Это связано с тем, что, во-первых, нежилое помещение гораздо выгоднее сдавать в аренду, чем жилое, а во-вторых, в соответствии с градостроительным регламентом и зонированием территорий строить бизнес-центры можно только в общественно-деловых зонах. Если зонированием не предусмотрена возможность строительства офисных помещений на территории, где предприниматель предполагает вести свою деятельность, то все указанное вкупе с недостатком офисных площадей создает ситуацию, при которой предпринимателю выгодно выкупить квартиру и перевести ее в нежилой фонд. Часто можно услышать, что Россия и Беларусь- это две сестры. И это действительно так, у стран много общего, так как развитие шло совместно. Можно предположить, что и в процедуре перевода по-

мещений из жилого фонда в нежилой фонд не будет существенных отличий, но при анализе нами нормативно-правовых документов оказалось, что есть большое количество особенностей, как у России, так и у Беларуси.

Действующий ЖК РБ (с 1999 г. с изменениями и дополнениями) содержит более жесткие требования к целевому использованию жилых помещений. Если прежний ЖК РБ (1984 г.) не запрещал использования помещений в многоквартирных домах для иных целей, кроме постоянного проживания граждан, и запрещал лишь предоставление их для нужд промышленного характера, то в действующем Кодексе специально оговорено (ст. 8), что использование не по назначению пригодных для проживания жилых помещений не допускается. Исключение сделано для многоквартирных, блокированных жилых домов или их части, использование которых не по прямому назначению может производиться по согласованию с местными исполнительными и распорядительными органами с соблюдением правил градостроительства, норм санитарной гигиены и противопожарной безопасности. В Российском законодательстве данного исключения нет.

Помещения переводятся в нежилой фонд с определенной целью, это может быть использование помещения для размещения офисов, магазинов, торговых точек, складов и т.п. имеется ряд ограничений на объекты, которые можно размещать в бывших жилых помещениях. Законодательства Республики Беларусь и Российской Федерации запрещают размещать в переведённых помещениях следующие объекты: специализированные рыбные магазины, увеселительные и развлекательные заведения, бани и сауны, похоронные бюро, прачечные и химчистки, телефонные станции, общественные туалеты.

При этом в Республике Беларусь дополнительно запрещается размещение пунктов приема посуды, овощных магазинов, а также физкультурно-оздоровительных комплексов общей площадью более 150 квадратных метров. В свою очередь, в России вы, как предприниматель, не сможете в переведённом помещении открыть ветеринарную клинику или магазин по продаже взрывоопасных веществ и материалов. Перевод жилого помещения в нежилое осуществляется органом местного самоуправления, то есть администрацией

соответствующего района. Для перевода вам следует представить в администрацию района как в Беларуси, так и в России, следующий пакет документов: заявление; технический паспорт и документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение; письменное согласие всех собственников жилого помещения, находящегося в общей собственности.

В Республике Беларусь необходимо будет еще предоставить следующие документы:

✓ письменное согласие совершеннолетних граждан, проживающих в жилом помещении, — если при переводе жилого помещения в нежилое в многоквартирном жилом доме или квартире сохраняются иные жилые помещения;

✓ письменное согласие третьих лиц — в случае, если право собственности на переводимое жилое помещение обременено правами третьих лиц;

Если раньше в России желающие поменять статус квартиры и перевести ее в нежилой фонд могли воспользоваться одним из двух путей: сначала получить все необходимые документы и только затем приступить к реконструкции или сделать реконструкцию и уже после этого добиваться признания права собственности на нежилое помещение в суде по аналогии с самовольной постройкой, — то сегодня этого выбора у них больше нет. Поэтому при подаче заявления на перевод необходимо иметь следующие документы: поэтажный план здания; проект перепланировки□/□переустройства (представляется в том случае, если для использования помещения в качестве нежилого необходимо произвести перепланировку□/□переустройство).

Значительное различие и в сроках принятия решения: для Беларуси срок составляет 15 дней со дня подачи заявления, а в России — 45 дней.

В России бывают случаи, когда муниципалитет взимает определенную плату за перевод помещения в нежилой фонд с заявителя либо в качестве сбора, либо в качестве инвестиционного взноса. Дело в том, что в соответствии с Налоговым кодексом органам государственной власти и местного самоуправления запрещено устанавливать самостоятельно налоги и сборы, не предусмотренные Налоговым кодексом РФ. Особенности процедуры перевода поме-

шений из жилого в нежилой фонд в Республике Беларусь и Российской Федерации представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Процедуры перевода в нежилой фонд в РБ и РФ

Ограничения на объекты, которые можно размещать в бывших жилых помещениях	
Сходства:	
специализированные рыбные магазины, увеселительные и развлекательные заведения, бани и сауны, похоронные бюро, прачечные и химчистки, телефонные станции, общественные туалеты	
Различия:	
Пункты приема посуды, овощные магазины, физкультурно-оздоровительные комплексы площадью более 150 кв.м	Магазины по продаже пожаро- и взрывоопасных веществ и материалов (к примеру, фейерверков), автозапчастей, шин и автомобильных масел, строительных, химических товаров
Пакет документов	
Сходства:	
заявление; технический паспорт и документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение; письменное согласие всех собственников жилого помещения общей собственности	
Различия:	
Письменное согласие совершеннолетних, проживающих в жилом помещении; письменное согласие третьих лиц (в случае обременения помещения правами третьих лиц)	Поэтажный план здания; проект перепланировки/переустройства (представляется в том случае, если для использования помещения в качестве нежилого необходимо произвести перепланировку/переустройство)
Решение должно быть принято в течение 15 дней со дня подачи заявления	Решение должно быть принято в течение не более 45 дней со дня подачи заявления

## ЛИТЕРАТУРА

1. Указ Президента Республики Беларусь от 25.09.2009 №479.
2. Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 №266 с измен.