**СОДЕРЖАНИЕ:**

**Часть 1.** Перевод жилого помещения в нежилой фонд.

*Введение. 2 стр.*

*Перевод жилого помещения в нежилой фонд. 3 стр.*

*Заключение. 8 стр.*

*Список использованной литературы. 9 стр.*

**Часть 2.** Статьи по недвижимости.

*Около 25% новостроек продаются законно, остальные - по сомнительным схемам. 10 стр.*

*Московский вариант: сдать квартиру в аренду. 12 стр.*

**Часть 1. ПЕРЕВОД ЖИЛОГО** **ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЙ ФОНД.**

**ВВЕДЕНИЕ.**

Все чаще мы становимся свидетелями того, как хозяйствующие субъекты, будь то организации или индивидуальные предприниматели, организуют 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. Поэтому законодатель посвятил регулированию перевода жилых помещений в нежилые специальную главу Жилищного кодекса РФ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (с изменениями от 29 декабря 2006 г.) - главу 3, а также положения п. 2 ст. 671 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.) и п. 3 ст. 288 Гражданского кодекса РФ 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.). В соответствии с которыми - жилые помещения предназначены только для проживания граждан, а использование квартир в других целях (например, под офис) допускается только после перевода последних в нежилые помещения.

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

**ПЕРЕВОД ЖИЛОГО** **ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЙ ФОНД.**

Перевод жилого помещения в нежилое представляет собой определенный вид деятельности общественных отношений, которые возникают у собственника жилого помещения. Перевод жилого помещения в нежилое означает изменение правового статуса такого объекта недвижимого имущества как здание, сооружение или его части. Если жилое помещение переводят в нежилое, то в отношении первого перестают действовать нормы права, установленные жилищным законодательством, и начинают распространять свое действие нормы гражданского законодательства.

Условия и порядок перевода помещения из жилого в нежилое помещение регулируются главой 3 ЖК РФ.

Согласно статье 22 ЖК РФ, перевод жилого помещения в нежилое помещение допускается с учетом соблюдения требований ЖК РФ и законодательства о градостроительной деятельности.

Закон Московской области от 16 апреля 2004 г. N 55/2004-ОЗ "О порядке и условиях перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилые", принятый постановлением Московской областной Думы от 31 марта 2004 г. N 5/93-П, устанавливает основания и условия перевода жилых помещений в нежилые*.*

В соответствии со статьей 3 этого Закона***основаниями*** для перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилыеявляются:

1) признание жилого помещения (жилого дома) непригодным для проживания в установленном законодательством порядке;

2) изменение функционального назначения жилого помещения (жилого дома), прилегающей территории или архитектурно-градостроительных норм (требований) в целях повышения уровня благоустройства жилого помещения.

Согласно статье 4 названного Закона,***условия*** перевода квартиры в нежилое помещениетаковы:

1) расположение на первом этаже жилого здания жилого помещения, имеющего изолированный вход либо возможность его оборудования;

2) расположение жилого помещения на втором этаже жилого здания, если на первом этаже находятся нежилые помещения;

3) согласие всех собственников жилого помещения (жилого дома), подлежащего переводу в нежилое, и совершеннолетних, совместно постоянно проживающих членов семьи;

4) решение общего собрания жильцов, членов жилищно-строительных кооперативов, жилищных кооперативов и товариществ собственников жилья.

***Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается***:

1) если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям;

2) если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;

3) если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;

4) если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц. Сказанное означает, что переводимая квартира не должна быть предметом залога, в отношении нее (или ее части) не должен быть установлен сервитут, она не должна быть сдана в аренду, найм, в отношении нее не должен быть заключен договор ренты и т.д.

Согласно статье 23 ЖК РФ, перевод жилого помещения в нежилое помещение осуществляется органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий перевод помещений). Согласно постановлению 15 мая 2007 г. N 382-ПП г.Москвы, рассмотрение вопросов по переводу жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение осуществляется *Городской* *МВК*, состав и деятельность которой регламентируются Положением о *Городской межведомственной комиссии* по использованию жилищного фонда города Москвы.

Для перевода жилого помещения в нежилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее - заявитель) в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения представляет ***документы***:

1) заявление о переводе помещения;

*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 местного самоуправления) и, собственно, само намерение организации перевести квартиру в разряд нежилых помещений.*

*Заявление можно составить на фирменном бланке организации с печатью за подписью генерального директора или уполномоченного лица (представителя организации), однако в последнем случае у заявителя должна быть соответствующая доверенность.*

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

*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 полномочия по ведению Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В данном реестре налогоплательщик должен зарегистрировать сделку по приобретению помещения (квартиры), после чего он получает правоустанавливающий документ.*

*Жилищный кодекс предоставляет собственникам переводимого помещения право выбора: представить подлинники правоустанавливающих документов или их копии, заверенные нотариусом.*

3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);

*Обязанность по технической инвентаризации и паспортизации жилищного фонда возложена на бюро технической инвентаризации (БТИ). Соответственно, для получения вышеупомянутых документов необходимо обратиться в БТИ по месту нахождения помещения (квартиры) с заявлением о составлении указанных документов и с гарантией их оплаты (гарантийное письмо), приложив к нему свидетельство о праве собственности на жилое помещение и доверенность представителя организации.*

4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

*Проект собственник помещения готовит самостоятельно, однако его окончательный вариант необходимо согласовать с органом местного самоуправления 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) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.*

Данный перечень закрытый, поэтому орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представление других документов кроме документов, установленных частью 2 статьи 23 ЖК РФ. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений.

Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через *сорок пять дней* со дня представления указанных документов в данный орган.

Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через *три рабочих дня* со дня принятия одного из решений выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений. Форма и содержание данного документа устанавливаются Правительством РФ. Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятии указанного решения собственниками помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.

В случае необходимости проведения переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве нежилого решение должно содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

Если для перевода жилого помещения в нежилое не требуется проведения переустройства и перепланировки, то решение будет окончательным документом, подтверждающим завершение перевода жилого помещения в нежилое.

Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого требуется проведение его переустройства и (или) перепланировки и (или) иных работ, то решение органа местного самоуправления о переводе жилого помещения в нежилое является основанием проведения соответствующего переустройства и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки.

Завершение переустройства или перепланировки и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, созданной главой администрации органа местного самоуправления (далее - акт приемочной комиссии. Этот акт администрация органа местного самоуправления направляет в Государственное учреждение технической инвентаризации субъекта Российской Федерации - организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве нежилого.

При использовании помещения после его перевода в качестве 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.

Заметим, что согласно части 1 статьи 24 ЖК РФ, ***отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение*** допускается в случае:

1) непредставления определенных частью 2 статьи 23 ЖК РФ документов;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоблюдения предусмотренных статьей 22 ЖК РФ условий перевода помещения;

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

Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 статьи 24 ЖК РФ.

Решение об отказе в переводе помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Заявление о признании решения об отказе в переводе помещения незаконным может быть подано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня, когда гражданину или организации стало известно о нарушении их прав и законных интересов, если иное не установлено федеральным законом. Пропущенный по уважительной причине срок подачи заявления может быть восстановлен судом.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ.**

Таким образом, можно сделать вывод, что не каждому жилью (квартире) 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 использование жилого помещения в целях иных, чем проживание граждан, не порождают 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 пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан использованием организациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в порядке, установленном жилищным законодательством, являются ничтожными (Постановление ФАС ЗСО от 24.11.2005 N Ф04-8366/2005(17135-А70-9)).

На практике приобретение квартиры для размещения в ней офиса является выгодным с экономической точки зрения, поскольку позволяет значительно 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 основания для принятия квартиры к налоговому учету в качестве основного средства (п. 1 ст. 257 НК РФ Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) (с изменениями и дополнениями от 24 июля 2007 г.)) 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.**

1. Антосевич Г.С. Краткий курс по жилищному праву

2. Филиппова Е.С. Учебник по жилищному праву

3. Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993г.).

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.)

5. 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.)

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.)

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

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

9. 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.)

**Часть 2. СТАТЬИ ПО НЕДВИЖИМОСТИ**.

**Около 25% новостроек продаются законно, остальные - по сомнительным схемам.**

За последние годы на рынке новостроек стали известными случаи, когда покупатели квартир ждали их годами и не могут дождаться до сих пор. Таких частных инвесторов обычно называют обманутыми дольщиками. Общественности они известны как устроители разного рода акций – пикетов, митингов, голодовок, которыми стараются привлечь к себе внимание властей. Однако при всем сочувствии к этим людям надо понимать, что зачастую они сами являются заложниками рисков, на которые согласились, покупая квартиру. Ни для кого не секрет, что практически все дольщики прекрасно понимали, что покупали квартиры по так называемым «серым схемам», надеясь на извечное авось.

*Закон 214-ФЗ застройщикам не полюбился.*

Как известно, отношения застройщиков и покупателей жилья в новостройках регулируются федеральным законом 214-ФЗ о долевом строительстве. Однако на практике многие застройщики стараются обходить установленные законодательством правила реализации жилья в строящихся домах. И любопытно, что в наши дни, когда рынок недвижимости переживает непростые последствия мирового финансового кризиса, доля желающих обойти законодательство возрастает.

Объясняется это просто: по 214 закону, застройщик несет достаточно жестко определенные обязательства по сроку завершения строительства дома и передачи квартир инвесторам, причем законодательство предусматривает значительную финансовую ответственность за нарушение обязательств: ее размер превышает доходность по любому банковскому депозиту. Но в условиях экономической неопределенности далеко не все застройщики могут быть уверены в том, что сумеют справиться со строительством вовремя. Известны ситуации, когда жилые дома превращались в объекты долгостроя, находясь в состоянии 80-90% строительной готовности.

Как отмечает Сергей Елин, генеральный директор группы компаний «Аудит и Право» («АИП»), - «В соответствии с требованиями закона 214-ФЗ о долевом строительстве в настоящее время реализуются квартиры всего в 25-30% всех новостроек Москвы и Подмосковья. Жилье в других строящихся домах продается по различным так называемым серым схемам, среди которых доминируют сделки, совершаемые через заключение предварительных договоров купли-продажи квартиры.

*Предварительный договор — обмен денег на обещания.*

С одной стороны, подобная форма реализации жилья предусмотрена законодательством, а именно ст. 429 Гражданского Кодекса РФ, которая собственно и посвящена предварительным договорам. Однако в реальной жизни такая форма сделки, которая по сути является неким соглашением о намерениях, имеет для заключающих ее сторон неравноценные последствия. Одна из сторон, а именно покупатель квартиры, по условиям предварительного договора оплачивает стоимость приобретаемого жилья, которого юридически обычно еще не существует. Другая же сторона обещает за полученные денежные средства передать покупателю квартиру – когда будет построен дом. Говоря попросту, получается обмен денег на обещания. Причем договоры составляются зачастую так, что роки исполнения обязательств застройщика перед частным инвестором могут меняться.

*Иные «серые» формы продажи новостроек.*

Есть несколько форм продажи жилья, которые считаются иногда заменой предварительных договоров, как, например, вексельная схема. В ее рамках покупатель помимо предварительного договора, по которому формально не платит денег, вносит их на основании второго договора – покупки векселя. Однако все эти схемы являются обходящими законодательство, в просторечии именуемыми серыми. Можно надеяться, что со временем они выйдут из обихода рынка новостроек, но в настоящее время, к сожалению, преобладают в практике продаж. Между тем, инвестор, соглашающийся на покупку квартиры через заключение предварительного договора, должен понимать, что закон его не защищает. Такой инвестор фактически добровольно расстается с деньгами на собственный страх и риск.

«Иногда считают, что проблема обманутых дольщиков потеряла свою актуальность. Максимальный резонанс она приобрела в середине 2000-х годов, когда конфликты застройщиков и покупателей жилья стали регулярно фигурировать в телевизионных новостях. Тогда власти Москвы и Московской области совершили достаточно серьезные усилия по решению накопившихся проблем. Более того, ныне высокопоставленные чиновники заявляют, что новой волны обманутых вкладчиков не будет. Однако такая уверенность может оказаться для покупателей жилья обманчивой. Мы рекомендуем людям, намеренным купить квартиру в строящемся доме, рассматривать только варианты сделок, совершаемых в строгом соответствии с действующим законодательством. Не надо подвергать себя лишним рискам на и так не очень стабильном сегодня рынке недвижимости», - говорит *Сергей Елин*, генеральный директор группы компаний «Аудит и Право» («АИП»)

2009-11-03 14:40:18

Группа компаний «Аудит и Право».

**Московский вариант: сдать квартиру в аренду.**

Вкладывать деньги в недвижимость можно не только в расчете на то, что она подорожает. Доход, причем регулярный, может принести сдача квартиры или коттеджа в аренду. По словам риэлторов, в Москве покупка квартиры для последующей сдачи в аренду становится все более популярной, ведь в последнее время эта операция приносит 20-30 процентов годовых.

Начинающему инвестору, который располагает свободной суммой в 100-200 тысяч долларов, риэлторы советуют попробовать наименее рискованный вариант — приобрести типовую 1-2-комнатную квартиру в районе с развитой инфраструктурой, недалеко от станций метро среднего радиуса. Доходность сдачи в аренду типовых квартир выше, так как их можно сдавать без проведения дорогостоящего ремонта и дизайна, что обязательно для типового жилья. Покупать жилье для последующей сдачи в аренду имеет смысл только на вторичном рынке, так как в случае новостройки придется вложить большие средства в ремонт и обстановку, прежде чем она начнет приносить доход. А на вторичном рынке много квартир, которые за месяц-другой можно с минимальными затратами привести в хорошее состояние и сдать.

60-70% жилья на вторичном рынке приобретается для последующей сдачи в аренду, и таких сделок становится все больше. Ставки аренды однокомнатных квартир, по некоторым данным, например, в мае составляли 300-600 долларов в месяц. Таким образом, годовой доход инвестора может составить свыше 3600 долларов до уплаты налога. Понятно, что такой способ вложения денег в недвижимость не предполагает быструю отдачу — он рассчитан на сохранение основной суммы (квартира остается у инвестора в собственности) и получение регулярных дивидендов.  
Имея одну или две квартиры под аренду, их владелец может сам управлять ими: контролировать сбор арендных платежей, состояние недвижимости, периодически делать косметический ремонт жилья. Если квартир больше, есть смысл поручить управление ими агентству недвижимости. Сейчас они предлагают услугу доверительного управления квартирами за 10-25% от ставки аренды.

Риэлторы считают современным доходным жильем квартиры площадью от 80 м2 свободной планировки в элитном доме с развитой инфраструктурой. Аренда такого объекта обходится минимум в 2500 долларов. Есть даже квартирные магнаты, которые сдают по 5-10 элитных квартир, а на вырученные деньги живут за границей. По наблюдениям участников рынка, около 40% элитных квартир покупается под аренду. Срок окупаемости инвестиций в элитные квартиры на вторичном рынке с последующей сдачей в аренду, по оценке специалистов, как правило, не превышает 10 лет, а годовая доходность таких вложений составляет примерно 12%. С учетом роста цены квартиры отдача может достичь 40% годовых.

Самое главное, предупреждают риэлторы, — выбрать по-настоящему элитную, а не просто очень хорошую квартиру. При этом учитывается местоположение дома (в центре Москвы или в непосредственной близости от Садового кольца), уровень комфортности жилья. Дом должен быть с хорошей "начинкой": обязательны охрана, подземный гараж, центральная система питьевого водоснабжения, пылеудаления и кондиционирования. Стоимость аренды такой квартиры доходит до 10-15 тысяч долларов в месяц.

Недорогие типовые квартиры (в пятиэтажках, на окраинах города), как правило, сдают сами хозяева. Они находят клиентов через знакомых или через объявления в специализированных изданиях или "на столбах". А вот дорогие квартиры с хорошим ремонтом, обстановкой и техникой лучше сдавать в аренду через агентство недвижимости, которое возьмет на себя и управление квартирой. При этом агентство несет всю ответственность за состояние квартиры, ремонтирует ее за свой счет, а главное — заинтересовано сдать ее по максимальной цене, ведь от этого зависит размер комиссионных. Заключая договор о доверительном управлении квартирой, владелец передает агентству недвижимости полномочия по сдаче ее внаем. После этого агентство представляет интересы владельца жилья и регулирует финансовые вопросы с арендатором. Ставка аренды согласовывается после осмотра квартиры. Стоимость доверительного управления квартирой составляет в среднем 10-20% от ежемесячной ставки аренды.

**Подготовил Вячеслав ГИЛЕВИЧ**

© Строительство и недвижимость

Согласно части 2 статьи 15 ЖК РФ, 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). Порядок признания помещения жилым и требования, которым оно должно отвечать, устанавливаются Правительством России в соответствии с Жилищным кодексом и другими федеральными законами.

Таким образом, жилое помещение должно удовлетворять следующим:

1) представлять собой изолированное помещение;

2) быть недвижимым имуществом, т.е. объектом, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно (ч. 1 ст. 130 ГК РФ);

3) быть пригодным для постоянного проживания граждан, т.е. соответствовать санитарным и техническим нормам.

Жилищный фонд - это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории России, независимо от форм собственности, включая жилые и специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Перевод жилого помещения в нежилое представляет собой определенный вид деятельности общественных отношений, которые возникают у собственника жилого помещения. Перевод жилого помещения в нежилое означает изменение правового статуса такого объекта недвижимого имущества как здание, сооружение или его части. Если жилое помещение переводят в нежилое, то в отношении первого перестают действовать нормы права, установленные жилищным законодательством, и начинают распространять свое действие нормы гражданского законодательства.

Условия и порядок перевода помещения из жилого в нежилое помещение регулируются главой 3 ЖК РФ.

Согласно статье 22 ЖК РФ, перевод жилого помещения в нежилое помещение допускается с учетом соблюдения требований ЖК РФ и законодательства о градостроительной деятельности.

Закон Московской области от 16 апреля 2004 г. N 55/2004-ОЗ "О порядке и условиях перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилые", принятый постановлением Московской областной Думы от 31 марта 2004 г. N 5/93-П, устанавливает основания и условия перевода жилых помещений в нежилые*.*

В соответствии со статьей 3 этого Закона***основаниями*** для перевода жилых помещений (жилых домов) в нежилыеявляются:

1) признание жилого помещения (жилого дома) непригодным для проживания в установленном законодательством порядке;

2) изменение функционального назначения жилого помещения (жилого дома), прилегающей территории или архитектурно-градостроительных норм (требований) в целях повышения уровня благоустройства жилого помещения.

Согласно статье 4 названного Закона,***условия*** перевода квартиры в нежилое помещениетаковы:

1) расположение на первом этаже жилого здания жилого помещения, имеющего изолированный вход либо возможность его оборудования;

2) расположение жилого помещения на втором этаже жилого здания, если на первом этаже находятся нежилые помещения;

3) согласие всех собственников жилого помещения (жилого дома), подлежащего переводу в нежилое, и совершеннолетних, совместно постоянно проживающих членов семьи;

4) решение общего собрания жильцов, членов жилищно-строительных кооперативов, жилищных кооперативов и товариществ собственников жилья.

***Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается***:

*1)*если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям;

*2)*если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;

*3)*если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;

*4)*если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц. Сказанное означает, что переводимая квартира не должна быть предметом залога, в отношении нее (или ее части) не должен быть установлен сервитут, она не должна быть сдана в аренду, найм, в отношении нее не должен быть заключен договор ренты и т.д.

Согласно статье 23 ЖК РФ, перевод жилого помещения в нежилое помещение осуществляется органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий перевод помещений). Согласно постановлению 15 мая 2007 г. N 382-ПП г.Москвы, рассмотрение вопросов по переводу жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение осуществляется *Городской* ***МВК***, состав и деятельность которой регламентируются Положением о *Городской межведомственной комиссии* по использованию жилищного фонда города Москвы.

Для перевода жилого помещения в нежилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее - заявитель) в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения представляет ***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 случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

Данный перечень закрытый, поэтому орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представление других документов кроме документов, установленных частью 2 статьи 23 ЖК РФ. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений.

Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через *сорок пять дней* со дня представления указанных документов в данный орган.

Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через *три рабочих дня* со дня принятия одного из решений выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений. Форма и содержание данного документа устанавливаются Правительством РФ. Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятии указанного решения собственниками помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.

В случае необходимости проведения переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве нежилого решение должно содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

Если для перевода жилого помещения в нежилое не требуется проведения переустройства и перепланировки, то решение будет окончательным документом, подтверждающим завершение перевода жилого помещения в нежилое.

Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого требуется проведение его переустройства и (или) перепланировки и (или) иных работ, то решение органа местного самоуправления о переводе жилого помещения в нежилое является основанием проведения соответствующего переустройства и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки.

Завершение переустройства или перепланировки и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений (далее - акт приемочной комиссии).

Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве нежилого.

При использовании помещения после его перевода в качестве 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.

Заметим, что согласно части 1 статьи 24 ЖК РФ, ***отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение*** допускается в случае:

1) непредставления определенных частью 2 статьи 23 ЖК РФ документов;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоблюдения предусмотренных статьей 22 ЖК РФ условий перевода помещения;

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

Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 статьи 24 ЖК РФ.

Решение об отказе в переводе помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Заявление о признании решения об отказе в переводе помещения незаконным может быть подано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня, когда гражданину или организации стало известно о нарушении их прав и законных интересов, если иное не установлено федеральным законом. Пропущенный по уважительной причине срок подачи заявления может быть восстановлен судом

**Около 25% новостроек продаются законно, остальные - по сомнительным схемам.**

За последние годы на рынке новостроек стали известными случаи, когда покупатели квартир ждали их годами и не могут дождаться до сих пор. Таких частных инвесторов обычно называют обманутыми дольщиками. Общественности они известны как устроители разного рода акций – пикетов, митингов, голодовок, которыми стараются привлечь к себе внимание властей. Однако при всем сочувствии к этим людям надо понимать, что зачастую они сами являются заложниками рисков, на которые согласились, покупая квартиру. Ни для кого не секрет, что практически все дольщики прекрасно понимали, что покупали квартиры по так называемым «серым схемам», надеясь на извечное авось.

*Закон 214-ФЗ застройщикам не полюбился.*

Как известно, отношения застройщиков и покупателей жилья в новостройках регулируются федеральным законом 214-ФЗ о долевом строительстве. Однако на практике многие застройщики стараются обходить установленные законодательством правила реализации жилья в строящихся домах. И любопытно, что в наши дни, когда рынок недвижимости переживает непростые последствия мирового финансового кризиса, доля желающих обойти законодательство возрастает.

Объясняется это просто: по 214 закону, застройщик несет достаточно жестко определенные обязательства по сроку завершения строительства дома и передачи квартир инвесторам, причем законодательство предусматривает значительную финансовую ответственность за нарушение обязательств: ее размер превышает доходность по любому банковскому депозиту. Но в условиях экономической неопределенности далеко не все застройщики могут быть уверены в том, что сумеют справиться со строительством вовремя. Известны ситуации, когда жилые дома превращались в объекты долгостроя, находясь в состоянии 80-90% строительной готовности.

Как отмечает Сергей Елин, генеральный директор группы компаний «Аудит и Право» («АИП»), - «В соответствии с требованиями закона 214-ФЗ о долевом строительстве в настоящее время реализуются квартиры всего в 25-30% всех новостроек Москвы и Подмосковья. Жилье в других строящихся домах продается по различным так называемым серым схемам, среди которых доминируют сделки, совершаемые через заключение предварительных договоров купли-продажи квартиры.

*Предварительный договор — обмен денег на обещания.*

С одной стороны, подобная форма реализации жилья предусмотрена законодательством, а именно ст. 429 Гражданского Кодекса РФ, которая собственно и посвящена предварительным договорам. Однако в реальной жизни такая форма сделки, которая по сути является неким соглашением о намерениях, имеет для заключающих ее сторон неравноценные последствия. Одна из сторон, а именно покупатель квартиры, по условиям предварительного договора оплачивает стоимость приобретаемого жилья, которого юридически обычно еще не существует. Другая же сторона обещает за полученные денежные средства передать покупателю квартиру – когда будет построен дом. Говоря попросту, получается обмен денег на обещания. Причем договоры составляются зачастую так, что роки исполнения обязательств застройщика перед частным инвестором могут меняться.

*Иные «серые» формы продажи новостроек.*

Есть несколько форм продажи жилья, которые считаются иногда заменой предварительных договоров, как, например, вексельная схема. В ее рамках покупатель помимо предварительного договора, по которому формально не платит денег, вносит их на основании второго договора – покупки векселя. Однако все эти схемы являются обходящими законодательство, в просторечии именуемыми серыми. Можно надеяться, что со временем они выйдут из обихода рынка новостроек, но в настоящее время, к сожалению, преобладают в практике продаж. Между тем, инвестор, соглашающийся на покупку квартиры через заключение предварительного договора, должен понимать, что закон его не защищает. Такой инвестор фактически добровольно расстается с деньгами на собственный страх и риск.

«Иногда считают, что проблема обманутых дольщиков потеряла свою актуальность. Максимальный резонанс она приобрела в середине 2000-х годов, когда конфликты застройщиков и покупателей жилья стали регулярно фигурировать в телевизионных новостях. Тогда власти Москвы и Московской области совершили достаточно серьезные усилия по решению накопившихся проблем. Более того, ныне высокопоставленные чиновники заявляют, что новой волны обманутых вкладчиков не будет. Однако такая уверенность может оказаться для покупателей жилья обманчивой. Мы рекомендуем людям, намеренным купить квартиру в строящемся доме, рассматривать только варианты сделок, совершаемых в строгом соответствии с действующим законодательством. Не надо подвергать себя лишним рискам на и так не очень стабильном сегодня рынке недвижимости», - говорит *Сергей Елин*, генеральный директор группы компаний «Аудит и Право» («АИП»)

2009-11-03 14:40:18

Группа компаний «Аудит и Право».

**Московский вариант: сдать квартиру в аренду.**

Вкладывать деньги в недвижимость можно не только в расчете на то, что она подорожает. Доход, причем регулярный, может принести сдача квартиры или коттеджа в аренду. По словам риэлторов, в Москве покупка квартиры для последующей сдачи в аренду становится все более популярной, ведь в последнее время эта операция приносит 20-30 процентов годовых.

Начинающему инвестору, который располагает свободной суммой в 100-200 тысяч долларов, риэлторы советуют попробовать наименее рискованный вариант — приобрести типовую 1-2-комнатную квартиру в районе с развитой инфраструктурой, недалеко от станций метро среднего радиуса. Доходность сдачи в аренду типовых квартир выше, так как их можно сдавать без проведения дорогостоящего ремонта и дизайна, что обязательно для типового жилья. Покупать жилье для последующей сдачи в аренду имеет смысл только на вторичном рынке, так как в случае новостройки придется вложить большие средства в ремонт и обстановку, прежде чем она начнет приносить доход. А на вторичном рынке много квартир, которые за месяц-другой можно с минимальными затратами привести в хорошее состояние и сдать.

60-70% жилья на вторичном рынке приобретается для последующей сдачи в аренду, и таких сделок становится все больше. Ставки аренды однокомнатных квартир, по некоторым данным, например, в мае составляли 300-600 долларов в месяц. Таким образом, годовой доход инвестора может составить свыше 3600 долларов до уплаты налога. Понятно, что такой способ вложения денег в недвижимость не предполагает быструю отдачу — он рассчитан на сохранение основной суммы (квартира остается у инвестора в собственности) и получение регулярных дивидендов.  
Имея одну или две квартиры под аренду, их владелец может сам управлять ими: контролировать сбор арендных платежей, состояние недвижимости, периодически делать косметический ремонт жилья. Если квартир больше, есть смысл поручить управление ими агентству недвижимости. Сейчас они предлагают услугу доверительного управления квартирами за 10-25% от ставки аренды.

Риэлторы считают современным доходным жильем квартиры площадью от 80 м2 свободной планировки в элитном доме с развитой инфраструктурой. Аренда такого объекта обходится минимум в 2500 долларов. Есть даже квартирные магнаты, которые сдают по 5-10 элитных квартир, а на вырученные деньги живут за границей. По наблюдениям участников рынка, около 40% элитных квартир покупается под аренду. Срок окупаемости инвестиций в элитные квартиры на вторичном рынке с последующей сдачей в аренду, по оценке специалистов, как правило, не превышает 10 лет, а годовая доходность таких вложений составляет примерно 12%. С учетом роста цены квартиры отдача может достичь 40% годовых.

Самое главное, предупреждают риэлторы, — выбрать по-настоящему элитную, а не просто очень хорошую квартиру. При этом учитывается местоположение дома (в центре Москвы или в непосредственной близости от Садового кольца), уровень комфортности жилья. Дом должен быть с хорошей "начинкой": обязательны охрана, подземный гараж, центральная система питьевого водоснабжения, пылеудаления и кондиционирования. Стоимость аренды такой квартиры доходит до 10-15 тысяч долларов в месяц.

Недорогие типовые квартиры (в пятиэтажках, на окраинах города), как правило, сдают сами хозяева. Они находят клиентов через знакомых или через объявления в специализированных изданиях или "на столбах". А вот дорогие квартиры с хорошим ремонтом, обстановкой и техникой лучше сдавать в аренду через агентство недвижимости, которое возьмет на себя и управление квартирой. При этом агентство несет всю ответственность за состояние квартиры, ремонтирует ее за свой счет, а главное — заинтересовано сдать ее по максимальной цене, ведь от этого зависит размер комиссионных. Заключая договор о доверительном управлении квартирой, владелец передает агентству недвижимости полномочия по сдаче ее внаем. После этого агентство представляет интересы владельца жилья и регулирует финансовые вопросы с арендатором. Ставка аренды согласовывается после осмотра квартиры. Стоимость доверительного управления квартирой составляет в среднем 10-20% от ежемесячной ставки аренды.

**Подготовил Вячеслав ГИЛЕВИЧ**

© Строительство и недвижимость